

# ZONE UP

\* : Définition dans le lexique situé à la fin du règlement

## Caractère de la zone

Cette zone correspond à un parc urbain situé en milieu bâti du centre ville. Le parc urbain est composé d'espaces verts à destination principale de loisirs et autres activités récréatives en continuité avec les espaces naturels de la ceinture verte située à l'est de la commune. Cette zone se situe le long de la voie ferrée du RER.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UP 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation au sens de l'article L.512-2 et L. 512-7 du code de l'environnement
- les constructions pour l'exploitation agricole et forestière
- les aires des gens du voyage
- le stationnement des caravanes et des camping-cars d'une durée inférieure à trois mois
- l'aménagement de terrains pour le camping, le stationnement des caravanes
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs et de tout - hébergement léger de loisirs
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- les exhaussements et affouillements
- les dépôts de matériaux, de véhicules ou de déchets de toute nature
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les constructions à destination d'activités industrielles
- les constructions à destination d'entrepôt
- les constructions à destination d'activité artisanale
- les constructions à destination de logements
- les constructions à destination de bureaux
- les constructions destination d'hébergement hôtelier

### ARTICLE UP 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations et ouvrages permettant l'exercice d'activités conformes au caractère de la zone ou en relation avec la nature et le caractère des espaces ou des équipements qu'ils supportent et à condition d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère
- Les constructions si elles sont nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques
- Equipements publics et d'intérêt collectif dans la mesure d'une bonne intégration paysagère
- Les installations de loisirs et de commerces

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UP 3 ACCÈS\* ET VOIRIE**

Tout terrain devra avoir un accès satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense incendie et de protection civile et présenter un accès répondant à la règle suivante :

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante pour un accès véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil répondant aux caractéristiques précisées à l'alinéa 1er.

Le permis de construire peut être refusé ou notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies : un seul accès véhicules pourra être autorisé par terrain selon la gêne de circulation engendrée.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé. Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de l'utilisation de terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### **ARTICLE UP 4 LES RÉSEAUX**

#### ***Eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### ***Assainissement***

- ***Eaux usées***

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

- ***Eaux pluviales***

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau public enterré ou à l'air libre (fossés, noues). Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

#### ***Autres réseaux***

- ***Gaz - Électricité - Téléphone - Télévision - Services numériques***

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront enterrés.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs.

Les coffrets techniques et compteurs devront être intégrés aux murs de façades ou dans un muret

#### ***Antennes relais téléphoniques***

Elles devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présents sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

### **ARTICLE UP 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UP 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées :

- soit à l'alignement\*
- soit avec un recul au minimum de 3 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou publiques.

### Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants implantés avec un retrait différent. Dans ce cas les extensions pourront respecter le retrait existant
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc...
- aux modénatures de façades et débords de toiture
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE UP 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en retrait, dans ce cas une marge d'isolement sera appliquée
- soit sur l'une ou sur les 2 limites séparatives latérales,

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

### Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la façade de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec :

- un minimum de 3m pour les façades aveugles ou comprenant des baies dont l'allège se situe au dessus d'1,80m
- un minimum de 4m pour les façades comportant des baies dont l'allège se situent au dessous d'1,80m

La hauteur d'un bâtiment est égale à la différence entre le point du terrain naturel pris en milieu de la façade au point le plus haut de la façade mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

### Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respectent pas les règles de la zone, sous réserve : que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE UP 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments d'au moins 4 m.

### Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**ARTICLE UP 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE UP 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :

- 4,5 m jusqu'au faîtage ou à l'acrotère

Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les éléments techniques telles que souches de cheminées.

**ARTICLE UP 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Les bâtiments annexes\*, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les bâtiments annexes transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc., seront intégrés aux bâtiments.

Les abris de jardin devront être en bois ou similaire et de coloris foncés.

Les conceptions contemporaines marquées et de qualité sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu environnant.

Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.

***Aspect extérieur des matériaux et des couleurs***

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants.

Les constructions de vérandas, annexes\*, extensions, garages doivent en harmonie avec les matériaux de la construction principale existante.

Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

En cas de ravalement de façade : les teintes doivent être en cohérence avec l'environnement existant.

***Les clôtures***

Les clôtures en bordure de voie et en limites séparatives devront avoir une hauteur maximum de 1,50 m et être constituées par:

- soit de murets en harmonie avec les constructions existantes surmontés de grilles ou de grillage et pourront être doublées ou non d'une haie vive
- soit directement de haies vives doublées d'un grillage

Clôture, portail et portillon devront être en harmonie tant sur les matériaux que les coloris.

***Exceptions***

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

***Les installations diverses***

Les installations techniques du type citernes à gaz liquéfié ou à mazout ou autres seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public si possible sinon elles devront être masquées par un écran végétal.

**ARTICLE UP 12 STATIONNEMENT**

Les constructions devront répondre au besoin en stationnement correspondant.

**ARTICLE UP 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****Aménagement des espaces libres, plantations**

- Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 m du sol) pour 2 places de stationnement.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité
- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.

**SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UP14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone UP : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UP 1 à UP 13.