

ZONE UP

Cette zone regroupe trois secteurs de faible densité : la villa Emile, la cité Jouffroy Renault et la villa Simone Bigot, dont les constructions s'organisent de façon cohérente de part et d'autre de voies étroites.

Un secteur UPa correspond à un futur ensemble de constructions aux volumétries proches des ensembles pavillonnaires.

ARTICLE 1 - ZONE UP – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. le stationnement des caravanes isolées ;
2. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
3. les constructions à destination d'entrepôt, d'industrie, d'hébergement hôtelier.

ARTICLE 2 - ZONE UP – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Conditions relatives aux destinations des constructions

1. les constructions, ouvrages ou travaux à **destination de commerce, d'industrie et d'artisanat** à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance.

Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. sous réserve de la mise en œuvre des mesures prévues au paragraphe 1 du chapitre 2.1, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions de l'article L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, ouvrages et travaux compatibles avec le milieu environnant ainsi que toutes les mesures permettant d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
2. dans les secteurs affectés par le **bruit d'une infrastructure de transport terrestre** classé par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°5 du dossier de PLU) ;

3. pour les terrains ou parties de terrain soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens. (cf. annexe, plan de prévention des risques d'inondation, pièce n°5 du dossier de PLU).

ARTICLE 3 - ZONE UP – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

145.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

145.1.2 Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE 4 - ZONE UP – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et notamment celles des règlements d'assainissement départemental et communal (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU).

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

En fonction des caractéristiques des projets, quelle que soit leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particulières peuvent être imposées, notamment pour les rejets non domestiques.

Eaux pluviales

Dans l'objectif de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel ;
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

Réduire et traiter la pollution par temps de pluie

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement, un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre, adaptable à chaque cas :

- les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité ;
- les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées ;
- des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques (convention spéciale de déversement).

Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, intègrent des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Le débit pouvant être rejeté aux réseaux d'assainissement publics ne peut être supérieur à 2 l/s/ha (cf. annexes du PLU, pièce n°5).

Les rejets supplémentaires doivent faire l'objet d'une technique de rétention ou de non-imperméabilisation des sols, adaptée aux contraintes du site.

Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être créé.

Sa localisation et son aménagement doivent favoriser sa fonctionnalité :

- par une accessibilité aisée ;
- par une capacité volumétrique correspondant aux besoins des usagers de la construction et des modalités de tri ;
- par une prise en compte des nuisances visuelles.

ARTICLE 5 - ZONE UP – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains* pour être constructibles n'est pas réglementée.

ARTICLE 6 - ZONE UP – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques,...) et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou piétonnes.

Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement* ou en recul de ce dernier.

Le choix d'implantation des constructions doit respecter une intégration harmonieuse du projet dans son environnement bâti afin que la cohérence générale du secteur soit préservée.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade.

En cas de recul par rapport à l'alignement ce dernier doit être au moins égal à celui d'une construction limitrophe.

Les saillies des constructions sur une voie départementale sont régies par le règlement départemental de voirie.

Dans le cadre de la réalisation de travaux d'isolation thermique sur une construction existante, une saillie de la façade est autorisée sur les voies communales, dès lors qu'elle :

- a une profondeur maximale de 15 cm ;
- se situe à compter du premier étage de la construction.

ARTICLE 7 - ZONE UP – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

Règles d'implantation

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en retrait* ou sur les limites séparatives.

Le calcul des retraits

- pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*, le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L=H$), avec un minimum de 6 mètres. **Dans le secteur UPa**, le retrait peut être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 4 mètres pour les constructions dont la consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux est inférieure d'au moins 20% à la consommation conventionnelle d'énergie de référence de cette construction en application des textes en vigueur ;
- pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies*, le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières

Un retrait* différent de celui prévu ci-dessus peut être admis lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus.

En outre, dans le cadre de la réalisation de travaux d'isolation thermique sur une construction existante, les retraits prévus au présent article peuvent être réduits de 15 cm.

ARTICLE 8 - ZONE UP – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

La distance (L) séparant deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale :

- à la hauteur de la construction projetée ($L=H$), avec un minimum de 6 mètres, pour les constructions ou parties de construction comportant des baies* ;
- à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres, pour les constructions ou parties de construction ne comportent pas de baies* .
- **Pour le secteur UPa**, le retrait* doit être au moins égal à 3 mètres.

ARTICLE 9 - ZONE UP – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

Règle d'emprise

L'emprise au sol* des constructions doit être au plus égale à **70 %** de la superficie du terrain.

Disposition particulière

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au chapitre 9.1, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée.

ARTICLE 10 - ZONE UP – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

Règle générale

La hauteur maximale* des constructions est limitée à 10 mètres.

Toutefois, la hauteur de la façade de la construction mesurée du sol existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ne peut être supérieure à 6 mètres.

Dans le secteur UPa, pour les constructions dont la consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux est inférieure d'au moins 20% à la consommation conventionnelle d'énergie de référence de cette construction en application des textes en vigueur, la hauteur des constructions est définie par un gabarit enveloppe* :

- une hauteur de façade (Hf) maximale de 9 mètres ;
- une oblique de pente 1/1 ;
- une hauteur plafond (Hp) maximale de 12 mètres.

Toutefois, le total de la surface de plancher du niveau de la construction édifié au-dessus de la hauteur de façade ne peut être supérieur à 30% de la surface de plancher du niveau qui lui est directement inférieur.

Dispositions particulières

Une hauteur différente de celle fixée au paragraphe 10.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les travaux d'extension sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celle fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.

ARTICLE 11 - ZONE UP – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Aménagement des constructions existantes

153.1.1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature originels.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Constructions nouvelles

153.1.2 Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à la confortation de la cohérence de l'organisation du bâti du secteur, en tenant compte les caractéristiques des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

153.1.3 Les matériaux et les couleurs

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

153.1.4 Couronnement

Le couronnement des constructions doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions contiguës.

Clôtures

Les clôtures situées à l'alignement* doivent être en harmonie avec celles des constructions voisines.

Dispositions diverses

153.1.5 Antennes et éléments de superstructure

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait minimum de 3 mètres des façades.

153.1.6 Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les locaux annexes*, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

153.1.7 Les surfaces destinées à la captation d'énergie

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées en toiture et en façade.

ARTICLE 12 - ZONE UP

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

153.1.8 Pour les constructions à destination d'habitation

- Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé au minimum 0,5 place par logement dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage. En dehors de ces périmètres, il est exigé au minimum 0,8 place par logement.

- Pour les logements très sociaux (PLAI ou équivalent), aucune place de stationnement n'est exigée.
- Pour les résidences universitaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences senior, il est exigé au minimum une place pour 20 chambres.
- Pour les autres logements, il est exigé au minimum 0,8 place de stationnement par logement.

153.1.9 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Aucune place de stationnement n'est exigée.

153.1.10 Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

153.1.11 Pour les constructions à destination de bureaux

Dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus d'une place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher. En dehors de ces périmètres, il ne peut être réalisé plus d'une place par tranche complète de 70 m² de surface de plancher.

153.1.12 Pour les constructions ayant une autre destination que celles visées ci-dessus

Il est exigé au minimum, une place par tranche complète de 200 m² de surface de plancher

Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

153.1.13 Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle 12-1 ci-dessus. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

Toutefois, pour les travaux d'extension de construction à destination d'habitation, aucune place de stationnement n'est requise dès lors que les travaux d'extension n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher de la construction et de créer un ou plusieurs logements supplémentaires.

153.1.14 Pour les changements de destination

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus pour la nouvelle destination.

153.1.15 Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

Toutefois :

- lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires ;
- lorsque la construction faisant l'objet d'une réhabilitation dispose de places de stationnement ces dernières doivent être conservées au moins à hauteur des normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus.

Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de places de stationnement exigé comporte une décimale, il convient d'arrondir au chiffre supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Modalités de réalisation des places

Dès lors que des places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, certaines doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,30 mètres.

À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%, en respectant le niveau du trottoir existant avant travaux.

Pour les nouvelles constructions, les parcs de stationnement doivent permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les modalités définies par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-2 et suivants).

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité, partielle ou totale, justifiée par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- En justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les normes et les modalités précisées par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-4 et suivants et arrêté du 13 juillet 2016).

ARTICLE 13 - ZONE UP – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

Disposition générale

Les espaces libres* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Dans le cas où des espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Aspect quantitatif

10 % au moins de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts* de pleine terre.

L'obligation de réaliser des espaces verts en pleine terre n'est pas requise, dans le cas d'une impossibilité technique existante à la date d'approbation du PLU, justifiée par l'existence de sols artificiels sur le terrain, la réalisation de l'opération au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure, l'incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain. Dans ce cas, 15% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts* sur terrasses végétalisées ou sur dalles.

Aspect qualitatif

Les espaces verts* doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts* doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 100 m² d'espace vert.

L'espace compris dans la marge de recul* doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul*.

**ARTICLE 14 - ZONE UP –
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé