

**ZONE
Upb***Il s'agit d'une zone de plan masse correspondant à la ZAC des Bruyères***Article Upb - 1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. L'implantation ou l'extension des installations classées, sauf celles prévues à l'article Upb-2.
- 1.2. Les dépôts et décharges de toutes natures et les entreprises de cassage de véhicules et de transformation de matériaux de récupération.
- 1.3. Les affouillements, exhaussements de sol, nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping, d'habitat mobile et de stationnement de caravanes.
- 1.5. Le changement de destination d'un local d'activité en habitation.
- 1.6. Dans l'emprise « domaine ferroviaire » figurant au document graphique, les installations et occupations du sol autres que celles nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Article Upb - 2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES
A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou autorisation :
 - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, équipements nécessaires au fonctionnement d'immeubles (installations de climatisation, groupes électrogènes, etc...), parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc...
 - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
 - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 2.2. L'extension ou la transformation des installations classées 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.
- 2.3. Les travaux, extensions comprises, sur les constructions figurées au document graphique en tant que « éléments de patrimoine bâti remarquables » au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

Article Upb - 3**DESSERTE ET ACCES**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. En cas de création d'une voie carrossable se terminant en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.
- 3.3. La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

Article Upb - 4**DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS**

- 4.1. **Eau** : Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2. **Assainissement** : Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans le réseau d'assainissement de la commune sont définies au Règlement du service d'assainissement communal, ou départemental le cas échéant.

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire (sauf en ce qui concerne les eaux industrielles) avec, en limite de propriété, un regard au tampon hermétique.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les projets de construction neuve devront limiter le débit de rejet des eaux de ruissellement à 2 l/s/ha.

- 4.3. **Tous réseaux de distribution** : Sur chaque propriété, les réseaux doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public.
- 4.4. **Gestion du stockage des déchets** : Lors de la construction d'immeubles d'habitation collective, de bureaux et d'activité, un local de rangement des containers devra être prévu en rez-de-chaussée et dimensionné au tri sélectif selon les besoins générés par la construction.

Article Upb - 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

Article Upb - 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES
EXISTANTES OU FUTURES**

- 6.1.** Les constructions devront être implantées conformément aux indications figurant sur le document graphique.
Lorsque l'implantation des constructions à l'alignement est imposée au document graphique, les constructions seront obligatoirement réalisées sur cet alignement. Des retraits ponctuels de 2 m maximum sont toutefois autorisés pour affirmer un caractère architectural, dès lors que leur longueur n'excède pas 20 % de la longueur totale de la façade.
- 6.2.** Lorsqu'une marge de reculement est imposée au document graphique, les constructions seront implantées à une distance de l'alignement au moins égale à cette marge de reculement (au minimum 3,50 m).
- 6.3.** En dehors des cas mentionnés aux articles 6.1 et 6.2 et conformément aux dispositions du document graphique, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3 m.
- 6.4. Saillies et encorbellements :**
Les saillies et encorbellements sur les voies publiques ou privées ou sur marges de reculement sont autorisés. Ils doivent satisfaire aux prescriptions de l'article 11, ainsi qu'aux règles suivantes :
- 0,16 m jusqu'à 3 m au dessus du trottoir ;
 - 0,22 m de 3 m à 4,30 m au dessus du trottoir ;
 - 0,80 m au dessus de 4,30 m au dessus du trottoir, si la largeur de la voie est supérieure à 8,00 m.
- De plus, les saillies devront être éloignées d'au moins 0,50 m d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir.
- Les saillies et encorbellements sur voies départementales devront satisfaire aux prescriptions du Règlement de Voirie Départementale.
- 6.5.** Les espaces libres créés par les retraits et les marges de reculement devront être traités conformément aux prescriptions de l'article Upb13.
- 6.6.** Les retraits ou une marges de reculement par rapport à l'alignement imposés ne concernent que les constructions au dessus du sol, les constructions en sous-sol restent autorisées.
- 6.7.** Des constructions pourront être autorisées au-dessus de certaines voies (dans les limites de l'emprise indiquée au document graphique) à condition que :
- ces constructions soient implantées en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies et dans une profondeur maximale de 15 m par rapport à la limite définie par ce retrait ;
 - la distance séparant la sous-face de ces constructions et le niveau du sol fini soit au moins égale à 5,50 m ;
 - ces constructions soient édifiées dans la limite de trois niveaux maximum au dessus de la distance séparant la sous-face des constructions et le niveau du sol fini de 5,50 m minimum. Seule une galerie de liaison de 4 m de largeur maximum sera autorisée au-dessus des ces trois niveaux.

Article Upb - 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions seront implantées :

- soit sur ces limites, selon les dispositions de l'article Upb 7-2 relatives à l'implantation en limite séparative ;
- soit en retrait de ces limites, dans ce cas la distance à la limite séparative sera au minimum de 2 m.

7.2. Définitions des prospects :

7.2.1. *Implantation en limite séparative* : quand l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.

7.2.2. Il pourra être fait usage des articles L 471-1 et suivants et R 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux contrats de cour commune.

Article Upb - 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1. A moins que les bâtiment ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments est autorisée à condition qu'en tout point d'une façade, la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment soit au moins égale à 12 m.

8.2. Cet article est sans objet pour l'emprise « domaine ferroviaire » figurant au document graphique.

Article Upb - 9**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

Article Upb -10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur des constructions ne peut dépasser la hauteur figurant au document graphique.

Ponctuellement, pour des raisons architecturales, la hauteur maximale des constructions entourant le parc pourra être augmentée de 3 m sans pouvoir dépasser 10 % de la surface totale des toitures de l'îlot.

10.2. Gabarit en bordure des voies publiques :

La hauteur de tout point de la construction projetée est limitée à la plus courte distance, comptée horizontalement, le séparant de la marge de reculement ou de l'alignement opposé, actuel ou futur et augmentée de 10 m.

A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur de tout point de la construction projetée en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une profondeur de 30 m à compter de l'alignement (ou du reculement imposé) de la voie la plus large.

Article Upb -11**ASPECT EXTERIEUR ET
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****11.1. Dispositions générales**

Les constructions dont la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur, seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, pourront être interdites.

Un cahier de recommandations est annexé au présent règlement afin d'illustrer la mise en œuvre du présent article.

11.2. Les façades

Les immeubles seront composés d'un soubassement sur un ou deux niveaux, d'un corps d'étage et d'un couronnement attique sur un ou deux niveaux.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, bardage, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des bâtiments ainsi que les constructions sur terrasses doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons des bâtiments existants, laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou par la démolition d'une construction jointive, devront recevoir un traitement adapté en harmonie avec la façade voisine.

Les enduits d'aspect rustique ou grossier seront à proscrire.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade et les rejets (balcons, loggias, terrasses,...) devront être étudiés pour éviter toute salissure.

Dans le cas de pose de volets roulants, le caisson devra être intégré et non visible en façade.

Les écrans, grillages, treillis, supports de végétaux et autres dispositifs au dessus des garde-corps sont interdits.

En dehors des îlots de bureaux de l'avenue de l'Europe, qui pourront présenter une certaine continuité de façade de rue à rue, les linéaires de façades continus ne pourront pas dépasser 20 m. A cet effet, pourront être employés : recul de façades, décalage de toiture, hauteur de toiture, rythme des percements, agencement des balcons et loggias,...

11.3. Les toitures

Elles doivent présenter le même aspect que celles des constructions du secteur. Les matériaux nobles seront à privilégier (tuile, zinc, ardoise, cuivre,...) au dépens de tous types de couverture tendant à l'imitation de ces matériaux nobles (plaques d'acier ou goudronnées,...).

Les antennes, quelles que soient leur nature et leur dimension, devront être implantées de préférence en toiture et en un point unique.

Les édicules techniques situés en toitures devront faire l'objet d'un traitement soigné et intégré à l'architecture du bâtiment.

11.4. Clôtures :

En bordure de voies, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un barreaudage de 1,8 m de hauteur, posées sur un muret de 0,20 m.

Les clôtures des bâtiments ou installations recevant du public devront satisfaire aux exigences réglementaires les concernant nonobstant les dispositions précédentes.

11.5. Les éléments de patrimoine bâti remarquables

Ils sont repérés au document graphique. Leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

11.6. Façades commerciales et autres activités :

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme. Il comportera également un bandeau destiné à recevoir les enseignes.

Dans le cas de la modification d'une façade existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme de façade.

Dans le cas de pose de rideaux métalliques, le caisson devra être intégré et non visible en façade. Les rideaux métalliques ajourés sont à privilégier aux rideaux pleins.

Les façades des activités non commerciales situées en rez-de-chaussée (bureau, services, artisanat,...) seront traitées sous forme de vitrine.

Article Upb -12**STATIONNEMENT****12.1. Principes :**

Lors de toute opération de construction neuve, de transformation de locaux, d'extension ou de changement de destination (hormis la transformation de chambres d'hôtel en appartements), des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

Dimension des places :

- . longueur : 5,00 m
- . largeur : 2,30 m
- . dégagement : en bataille 6,00 m
en épis < 75° 5,00 m

Rampe d'accès :

Pour les constructions comprenant plus de 2 places :

- . sens unique : 3,50 m
- . double sens desservant moins de 60 places : 3,50 m
- . double sens desservant 60 places et plus : 6,00 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 18 % au delà.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser les aires de stationnement pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales non imputables au constructeur, les solutions de remplacement suivantes sont possibles conformément au Code de l'Urbanisme :

- acquérir ces emplacements dans un rayon de 300 m autour de la construction projetée,
- concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

12.2. Calcul du nombre d'emplacements :

Nature des constructions	Besoin en nombre d'emplacements de stationnement
Habitation : - financement libre - financement aidé - résidence de logement « étudiant » - tous types d'immeubles collectifs de plus de 4 logements	- 1 place pour 60 m ² de S.H.O.N créée, avec un minimum de 1,5 place/logement créé - 1 place/logement 1 place pour 60 m ² de S.H.O.N. créée avec un maximum de 1 place/logement en cas de financement aidé. - 2 roues non motorisés : 0,75 m ² /logement, 10 m ² minimum - 2 roues motorisées : 10 m ² minimum
Activités autres que bureaux : - S.H.O.N. < 300 m ² - S.H.O.N. comprise entre 300 m ² et 1000 m ² - S.H.O.N. > 1000 m ²	- 1 place pour 100 m ² de S.H.O.N. avec 1 place minimum - 1 place pour 50 m ² de S.H.O.N. - 1 place pour 50 m ² de S.H.O.N. + aire de livraison (minimum 100m ²)
Bureaux	- 1 place pour 100 m ² de S.H.O.N. - 2 roues non motorisé : 10m ² minimum - 2 roues motorisées: 10 m ² minimum
Hébergement hôtelier	- 1 place / 5 chambres + emplacement de car au-delà de 100 chambres
Service public ou d'intérêt collectif	Les besoins seront appréciés en fonction de la nature et de la situation de l'équipement. de façon à assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique. Des aires de stationnement pour les 2 roues non motorisés seront notamment prévues pour les équipements d'enseignement avec 1 m ² minimum par classe maternelle et primaire et 1 m ² / 10 élèves en secondaire et supérieur.

Le résultat en nombre de places découlant de ces normes est arrondi à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

12.3. Situation des aires de stationnement :

Les emplacements de stationnement nécessaires devront être réalisées en sous-sol à l'exception des places affectées à la livraison et au fonctionnement des activités, à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction.

Article Upb -13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Un traitement perméable des voiries et dessertes internes sera à privilégier (sablage dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

- 13-2-** La plantation d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre devra être prévu. Le cas échéant, il sera réservé au minimum des volumes de terre de 10m³, sur une profondeur de 1,50m.
- 13-3-** Les parcs de stationnement aériens de plus de 100 m² devront prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.
- 13-4-** Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- 13-5-** En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1 7° et indiqué au document graphique sera soumis à déclaration préalable.
Pour les éléments isolés, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.
L'autorisation délivrée pourra prescrire le remplacement par des arbres de qualité paysagère équivalente.

Article Upb -14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La constructibilité d'un îlot résulte des indications portées au document graphique.

La S.H.O.N. indiquée sur ce document pour chaque îlot pourra varier de plus ou moins 15 % sans que la S.H.O.N. autorisée sur l'ensemble de la zone Upb ne soit modifiée.

Cet article sans objet pour l'emprise « domaine ferroviaire » figurant au document graphique.

ARTICLE 5**DEFINITIONS****Activité :**

Le terme « activité » regroupe les destinations suivantes, énoncées à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme : bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt et hébergement hôtelier.

Alignement :

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

Par extension et pour l'application du présent règlement concernant les voies privées, l'alignement sera considéré comme la limite du domaine routier (carrossable ou non) au droit des propriétés riveraines.

Baies secondaires :

Les baies secondaires assurent l'aération et l'éclairage des pièces secondaires. Elles peuvent éventuellement assurer les mêmes fonctions pour les pièces principales possédant sur une autre façade une ou plusieurs baies principales, si leur surface ne dépasse pas le tiers de celle des baies principales.

Courette :

Il s'agit d'un puit de lumière situé contre une limite séparative, délimité par un même bâtiment sur trois de ses côtés et dont la profondeur est inférieure à 4 mètres.

Elément de façade :

Est considéré comme élément de façade toute partie de façade en décrochement vertical ou horizontal d'au moins 0,80 m par rapport à cette façade.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale de l'ensemble des volumes bâtis hors œuvre et la surface du terrain. Ne sont pas compris les éléments de type que balcons, corniches,... qui ne peuvent être considérés comme des éléments de façades tels que définis ci-avant.

Hauteur :

La hauteur d'un bâtiment est mesurée du niveau du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, y compris les équipements techniques, les machineries d'ascenseur, les ventilations,... à l'exception :

- des cheminées,
- des garde-corps rendus obligatoires pour la sécurité de l'entretien des toitures-terrasses,
- des équipements techniques ne pouvant être installés en sous-sol compte tenu du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades,
- des panneaux solaires sur toiture-terrasse à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades,

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.

Héberge :

Il s'agit de la ligne d'un mur mitoyen qui peut, notamment au titre de l'application de l'article 7 du présent règlement, définir l'emprise maximale d'implantation d'une construction en limite séparative.

Lucarnes :

Seront considérées comme lucarne, notamment au titre de l'application de l'article 10 du présent règlement, les baies verticales, établies dans la hauteur d'un comble, si leur hauteur est supérieure à la largeur.

Pièces principales :

Les pièces principales sont destinées au séjour et au sommeil (salon, chambres,...) et concernent celles destinées à l'activité professionnelle (bureau,...).

Pièces secondaires (ou de service) :

Sont considérés comme pièces secondaires, notamment : cuisine, salles d'eau, salles de bains, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, dégagements, dépendances, lingerie,...

Terrain (ou unité foncière) :

Il s'agit de l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.