

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Up

Caractère du secteur :

Le secteur Up correspond pour la plus grande part à l'urbanisation récente de la commune. Il coïncide avec les quartiers périphériques au centre bourg. Il se caractérise ainsi par :

- Une densité plus faible que le centre bourg ancien ;
- La discontinuité du bâti construit généralement en retrait des voies ;
- La présence ponctuelle d'activités commerciales, de services et d'équipements publics.

Vocation du secteur :

La vocation du secteur Up est de permettre la poursuite du développement de l'agglomération en accueillant l'habitat sous diverses formes et s'adaptant à son environnement bâti immédiat et de permettre l'accueil d'activités compatibles avec celui-ci.

Le secteur Up comprend un sous-secteur Upa dans lequel les constructions doivent faire l'objet de la mise en place d'un assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements, en dehors des espaces boisés classés, sont soumis à autorisation
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE Up 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Up2 et notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions agricoles ;
- Les carrières...

ARTICLE Up2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Sont admises dans le respect des articles Up3 à Up14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination :
 - d'habitations et leurs annexes,
 - d'hôtellerie,
 - d'équipements collectifs,
 - de commerce,
 - de bureaux et de services,
 - de stationnement ;
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ;
- Les lotissements à destination principale d'habitation.

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Up3 à Up 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques et d'insalubrité pour le voisinage,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 ces conditions étant cumulatives ;
- L'extension des constructions existantes dont l'activité est incompatible avec le caractère et la vocation du secteur à condition :
 - que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les dangers éventuels,
 ces conditions étant cumulatives ;
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante dans le secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation et installation autorisées dans le secteur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Up3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

3.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2 - Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise. Une largeur supérieure proportionnelle à leur fonction peut être exigée.

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

En sus, il apparaît sur les documents graphiques du règlement, avec une légende spécifique, une interdiction de réaliser des accès directs aux lots sur la R.D. 69.

3.4 - Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Up4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune. Une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique devra être mise en place, notamment en cas de double alimentation (réseau collectif / puits privé).

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 – en dehors du sous-secteur Upa :

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale ou industrielle, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 –dans le sous-secteur Upa :

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale ou industrielle, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit faire l'objet de la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Up5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans le sous secteur Upa : la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE Up6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 2 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

6.2 - Exceptions

Une implantation en alignement ou en retrait d'une construction en bon état existante à proximité immédiate est autorisée si cette dernière est implantée à moins de 5 mètres en retrait de l'alignement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ;
- Opérations d'ensemble ou groupées
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité,...).

6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les voies exclusivement piétonne et / ou cyclable doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonne et / ou cyclable et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article Up 7 ci après.

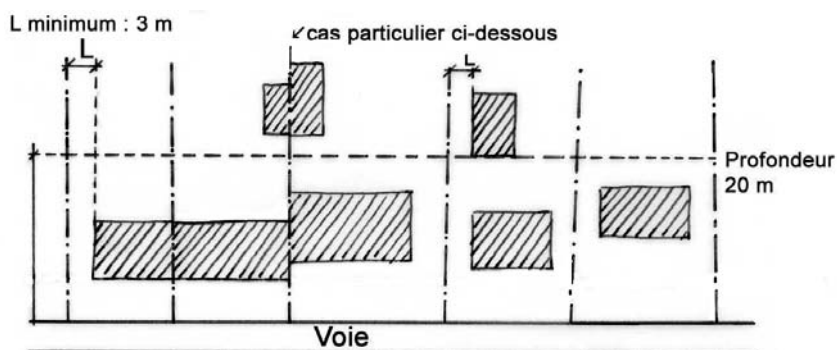
ARTICLE Up7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règles générales

7.1.1 - Implantation sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient réservées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.

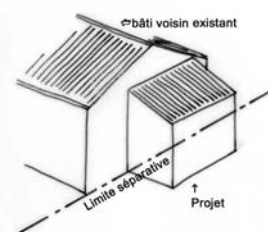
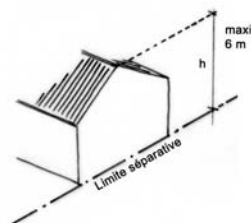
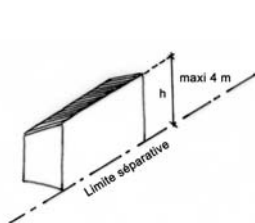
7.1.2 - Implantation au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article 7.1.1



Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 4,00 mètres sur cette limite avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
- lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.



En sus s'appliquent notamment les dispositions de l'article 11.4 relatif aux pentes, aux gabarits et à l'aspect des toitures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante."

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bains,...) ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

ARTICLE Up8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur absolue du bâtiment le plus haut, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de trois mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas d'ouvertures de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et de défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

Des implantations différentes de celles engendrées par les règles ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE Up9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Up10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place (corniches, égouts de toiture). Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple).

Pour toutes les autres constructions nouvelles, sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë la hauteur ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE Up11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...); les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes; les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

11.2 - Façades

11.2.1 – Matériaux

Les matériaux préfabriqués utilisés en parement extérieur (briques creuses, agglomérés, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit.

Les éléments de modénature sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques; ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

Les enduits d'une même construction (y compris annexes) ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doivent être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration les teintes criardes sont interdites.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Pour les bâtiments d'activités, les bardages bois sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques ou fibrociment (sauf extension de bâti comportant déjà des bardages).

11.2.2 - Baies et ouvertures

Dans le cas des constructions neuves, dont l'architecture s'apparente à l'architecture ancienne et le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les percements seront plus hauts que larges à l'exception des portes de garage et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Les menuiseries d'une même façade doivent être traitées de façon homogène notamment en ce qui concerne leur couleur.

11.3 - Toitures

Les couvertures doivent être réalisées soit en ardoises sur des pentes de 45° environ soit en tuiles demi-rondes sur des toitures de faible pente (20° environ). D'autres matériaux peuvent éventuellement être autorisés en fonction de l'environnement ou de la nature de la construction (bâtiment de faible emprise : transformateur d'électricité par exemple).

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Des toitures terrasses, éventuellement végétalisées, peuvent être admises pour des raisons de composition architecturale.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

La pose de panneaux solaires (énergie renouvelable) est autorisée sur les toitures.

Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs et le même aspect que les matériaux précités sont autorisés.

11.4 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local

Sont interdites les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

11.5.1 - Dispositions générales

- Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.
- A l'exception des murs de clôture édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder :
 - 1,50 mètre tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul ;
 - 1,80 mètre sur les limites séparatives.
- Les clôtures éventuelles doivent être de forme simple et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants ; elles doivent présenter un aspect homogène sur l'ensemble de la façade de l'unité foncière.

- Les matériaux préfabriqués utilisés en parement extérieur (parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Sont interdites les clôtures en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.
- Sont déconseillées les haies mono spécifiques de conifères.

11.5.2 - Clôtures à l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul éventuelle

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut en pierres ou enduit comme les constructions, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté éventuellement par un dispositif à claires-voies (grille).
- Soit par un grillage, obligatoirement doublé d'une haie vive.
- soit par un mur en pierres ou enduit comme les constructions s'il est situé dans le prolongement d'un bâtiment existant..

Un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

11.5.3 - Clôtures en limites séparatives et au-delà de la marge de recul éventuelle

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claires-voies,
- soit par un grillage ou tout autre dispositif à claires-voies (lisses, bois), doublé ou non d'une haie vive.
- Soit par des éléments moulés teintés dans la masse en harmonie avec le bâti et le site environnant.

ARTICLE Up12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

12.2 - Règles de stationnement

Il est exigé :

- **Pour les logements** : deux places de stationnement par logement ;
Les logements sociaux ne sont pas soumis aux règles de stationnement.
- **Pour le commerce** : une place de stationnement par 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m² ;
- **Pour les restaurants** : une place de stationnement par 20 m² de salle à manger ;
- **Pour les bureaux et services** : une place par 20 m² de S.H.O.N. lorsque celle-ci est supérieure à 60 m² ;
- **Pour les établissements artisanaux** : une place par 60 m² de S.H.O.N. lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Up13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple).

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

13.3 - Aires de stationnements

Les aires de stationnements groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

ARTICLE Up14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.