



MAIRIE - 85220

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUp

Caractère du secteur :

Le secteur 1AUp recouvre des terrains en contact avec la zone agglomérée et avec les équipements, mais dont le caractère naturel, la configuration, la superficie importante, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Vocation du secteur :

Il s'agit de permettre la construction d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation essentiellement d'habitat sous diverses formes (petits collectifs, habitats groupés, pavillonnaire, ...) et pouvant également accueillir des activités compatibles avec le caractère résidentiel. La vocation du secteur 1AUp s'apparente au secteur Up de la zone urbaine.

Dans les **secteurs 1AUp des Vignes, du centre bourg, des Clozeaux et du Grand Logis** des orientations d'aménagement s'appliquent.

Présentation des conditions d'urbanisation

L'urbanisation nouvelle doit se faire sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement respectant un ensemble de conditions décrites à l'article 2 du présent chapitre. Elle doit également être compatible le cas échéant avec les Orientations d'Aménagement.

SECTION I

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

ARTICLE 1AUp 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction et installation qui par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique est interdite :

- Les constructions à destination industrielle, agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'entrepôts autres que celles définies à l'article 1AUp 2 ;
- Les constructions destinées à abriter des installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles définies à l'article 1AUp 2 ;
- Les garages collectifs de caravanes soumis ou non à permis d'aménager ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'autocaravanes soumis à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23, d) du code de l'urbanisme (stationnement de plus de 3 mois par an) ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) soumis ou non à permis d'aménager ;
- Les parcs résidentiels de loisirs prévus à l'article R.111-34 du code de l'urbanisme et villages de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme (prévus pour l'implantation d'habitations légères de loisir (H.L.L., bungalows), ou de résidences mobiles de loisirs (maisons mobiles, ...) ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés quelque soit le régime d'autorisation ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ...

ARTICLE 1AUp 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 -Sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité ainsi que l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur, et dans le respect des articles 1AUp 3 à 1AUp 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement et l'extension des constructions à destination d'habitation existantes ;

2.2 - Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUp 1 sont admises, dans le respect des articles 1AUp 3 à 1AUp 14, et dans le respect des 3 conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (telle qu'un lotissement, un groupement d'habitations, ou une zone d'aménagement concerté) portant sur l'ensemble du secteur, n'excluant pas une réalisation en plusieurs tranches ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ⇒ L'opération projetée s'intègre dans un schéma d'aménagement cohérent, compatible avec les principes d'organisation indiqués le cas échéant dans les Orientations d'Aménagement, et notamment les typologies dominantes et densité moyenne minimale de logements affichées par ilots ;

- ⇒ De réaliser les équipements collectifs nécessaires à la desserte de l'opération soit sur l'ensemble de l'opération soit au fur et à mesure de son avancement ;
- ⇒ La nature, l'importance et l'aspect des constructions et installations projetées doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle du secteur et n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels présents dans le secteur ;
- ⇒ Dans les secteurs repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1, 16^{ème} du code de l'urbanisme, que les programmes de logements contiennent au minimum 10 % de logements locatifs sociaux, de type PLAI ou PLUS ou équivalent.

2.3 - En sus des conditions précédentes (2.2), les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

- Les constructions à destination d'artisanat, et les installations classées pour la protection de l'environnement, aux cumulatives suivantes :
 - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
- Les constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées à une activité existante sur la même unité foncière. L'édification des bâtiments d'entrepôts doit être réalisée après celle des bâtiments d'activités ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la création de piscine, de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie à condition que le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent du secteur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUp 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile 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 - Voirie

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 demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver le cas échéant les parcelles arrières. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, ...).

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise. Les voies nouvelles desservant dix logements et plus doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles doivent comporter un nombre de places de stationnement correspondant à la destination, à l'importance et à la localisation de l'opération. Des places de stationnement pourront être exigées afin d'améliorer les conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Dans les secteurs 1AUp des Vignes, du centre Bourg, des Pareses et du Grand Logis, les voies nouvelles doivent respecter les **principes de voirie à créer** figurant aux orientations d'aménagement.

Dans les secteurs 1AUp des Vignes, du centre Bourg et du Grand Logis, les voies nouvelles doivent respecter les **principes de liaison douce paysager à aménager** figurant aux orientations d'aménagement.

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies 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. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

Les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

ARTICLE 1AUp 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées.

Le rejet au réseau collectif d'eaux usées des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié (autorisation de rejet, convention spéciale de déversement, ...).

Dans tous les cas, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales à rejeter doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdit.

Des dispositifs de traitement spécifiques réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...) sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

Pour les lotissements et les opérations groupées, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'ensemble de l'opération (voies et unités foncières).

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement soit dans la construction soit dans les portails ou clôtures.

Dans la mesure du possible les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques et les voies.

4.5 - Collecte des déchets

Dans le cas d'opérations groupées et d'habitat collectif, un espace de stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération. Cette disposition s'applique également dans le cas de voie nouvelle de lotissement en impasse non accessible au service de collecte des ordures ménagères, l'espace de stockage sera alors aménagé à l'entrée de l'impasse.

ARTICLE 1AUp 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUp 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

6.1.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Les garages édifiés en façade doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres en recul de l'alignement de façon à stationner un véhicule dans la bande de recul.

6.1.2 - Dispositions particulières

Cas de bâtiments existants édifiés avec un recul moindre : pour assurer une meilleure composition urbaine, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes (que le projet soit contigu ou non) peut être admise ou imposée pour des raisons d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité, ...).

Opération d'aménagement : lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (opération groupée, opération de renouvellement urbain, lotissement, ...), une implantation avec un recul inférieur à 3 mètres pourra être autorisée à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

Dans les secteurs 1AUp du centre Bourg, des effets de continuité visuelle des façades figurent aux orientations d'aménagement. Au moins 2/3 des façades projetées doivent être édifiées selon une distance maximale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à 3 mètres à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

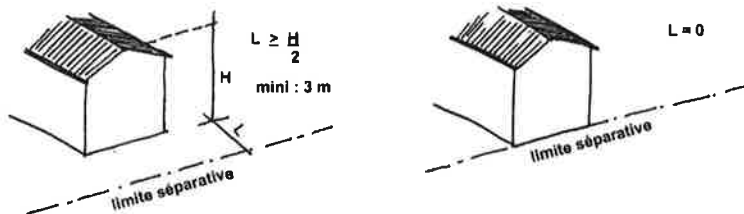
ARTICLE 1AUp 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

7.1.1- Implantation sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), soit en ordre semi-continu ou discontinu (en retrait d'une seule ou des deux limites).

Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu ou discontinu, une marge latérale doit être réservée par rapport à la limite séparative. La largeur de la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.



7.1.2- Implantation au-delà de la bande de 15 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives. La largeur des marges d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives :

- lorsque la construction s'adosse à un bâtiment en bon état existant sur la parcelle voisine à la condition de ne pas excéder ses dimensions,
- lorsqu'il s'agit d'annexe dont la hauteur mesurée au droit de ces limites ne dépasse pas 3 mètres, avec une tolérance d'un mètre supplémentaire pour les murs pignons.

7.2 - Implantation par rapport aux fonds de parcelles

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur ($L \geq H/2$) avec un minimum de :

- 5 mètres s'il s'agit de façades principales ;
- 3 mètres dans les autres cas.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes dont la hauteur mesurée au droit de ces limites ne dépasse pas 3 mètres, avec une tolérance d'un mètre supplémentaire pour les murs pignons : ces constructions annexes peuvent alors être implantées en limite séparative.

7.3 - Dispositions particulières

Opération d'aménagement, édifice important, ... : lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, opération d'ensemble, opération de renouvellement urbain, ...), des implantations différentes peuvent être autorisées à condition de respecter l'harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraits des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...) et à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Bâtiments annexes : les bassins de piscine non couverts peuvent être implantés avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUp 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Règles générales

Dans le cas de façades principales en vis-à-vis, les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance mesurée horizontalement entre tout point des façades ne soit pas inférieure à 9 mètres.

Si les façades en vis-à-vis appartiennent à un même logement, ou s'il s'agit d'une autre affectation que le logement (bureaux, commerces,...), ce minimum peut être ramené à 4 mètres.

8.2 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu ci dessus peut être admis lorsqu'il s'agit d'un projet d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie en 8.1. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la façade existante et dans le respect du retrait existant.

ARTICLE 1AUp 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUp 10 : 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, ... De même ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.2 - Hauteur maximale

Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

Nombre de niveaux	R + 1 + attique
Hauteur maximale (à l'égout du toit)	6 m

10.3 - Cas particuliers

Surélévation ou construction nouvelle contiguë à un bâtiment existant : en vue de préserver le caractère du milieu bâti, une hauteur égale à celle d'une construction voisine pourra être imposée. Il en est de même dans le cas de reconstruction après sinistre. De même pour une construction édifiée à l'angle de deux voies, celle-ci doit être conçue de façon à s'harmoniser avec le gabarit et la hauteur définis par les constructions existantes.

Pour les bâtiments annexes aux habitations (tels que garages, ateliers, ...) : la hauteur absolue ne peut excéder 5 mètres ; des dispositions particulières s'appliquent au droit des limites séparatives (voir article 7).

ARTICLE 1AUp 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

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 des habitations telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal notamment dans l'emploi des matériaux, la réalisation des enduits, ...

Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière. D'une emprise au sol maximale de 15 m², celui-ci sera traité extérieurement comme le bâtiment principal. Le recours au bois, ou tous matériaux d'aspect similaire, est également admis (de préférence bois clair ou en bois peint comme la construction principale). L'emploi de la tôle ou de tous matériaux d'aspect équivalent est interdit.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

11.2 - Constructions anciennes

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

11.3 - Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti. Des matériaux et des techniques nouvelles sont autorisés ; ceux-ci ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels.

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

11.4 - Matériaux- enduits extérieurs

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit de teinte claire ou ocre claire.

La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes vives peuvent être interdites sur de grandes surfaces.

Les matériaux brillants ou de couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le cadre bâti existant ; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué de teintes sombres sont autorisés. Les bardages métalliques non laqués ou fibrociment sont interdits, sauf pour l'extension d'un bâti comportant déjà des bardages de ce type. Dans ce dernier cas, une amélioration d'aspect d'ensemble pourra toutefois être exigée.

L'ensemble des dispositions de cette section ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux campings et aux commerces.

11.5 - Baies et ouvertures

Les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

11.6 - Toitures

Les toitures sont généralement réalisées en tuiles de pays dites « tige de botte », ou en matériaux d'aspect équivalent. Elles seront de préférence à 2 pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception (bâtiment en R+1 minimum, angle de rue). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation d'énergie (énergie renouvelable).

La pente générale doit s'harmoniser avec le gabarit du bâti existant lorsqu'elle s'inscrit dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, tuiles, toiture terrasse,

toiture végétalisée, ...) ou en fonction de l'environnement immédiat existant (ardoise notamment). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Les extensions sous forme de véranda et les annexes peuvent présenter une pente différente de la partie principale de la construction ; elles doivent faire preuve d'un souci d'intégration au bâti notamment dans le cas de constructions anciennes.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...

Les bâtiments d'activités, doivent s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

Les systèmes de captation d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant. Ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de la toiture. Dans la mesure du possible on évitera qu'ils soient visibles depuis l'espace public.

11.7 - Sous sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

11.8 - 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. Le talutage est interdit.

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

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.9 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

11.10 - Clôtures

11.10.1 - Dispositions générales

Rappel : l'édification de clôtures n'est pas obligatoire mais soumise à déclaration préalable.

Les clôtures, minérales ou végétales, doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Les clôtures minérales doivent être enduites sur les deux faces.

Lorsqu'elles coïncident avec des limites séparatives, les clôtures minérales sont interdites en limite avec les zones A et N.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Pour des raisons de sécurité, les hauteurs maximales autorisées ci-dessous pourront être réduites.

11.10.2 - Mise en œuvre des clôtures

Clôtures en façade et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction :

Les clôtures seront réalisées, à l'exclusion de tout autre matériau :

- soit par un mur bahut, en maçonnerie enduite ou en plaques d'agglomérés enduites, n'excédant pas 0,60 mètre,
- soit par un mur bahut en pierres de pays apparentes, n'excédant pas 0,60 mètre,
- soit par une haie vive ; doublée ou non d'un grillage n'excédant pas 1 mètre.

Clôtures en limites séparatives au-delà du droit de la façade de construction :

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 m.

Le grillage doit être posé sur des piquets métalliques fins de couleur verte ; l'emploi de poteaux de béton est interdit quelque soit leur section.

Le couronnement des murs doit être de forme simple et traité avec des éléments non débordants.

ARTICLE 1AUp 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

12.2 - Pour les logements :

12.2.1 - Rappels :

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

12.2.2 - Habitat collectif : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher de la construction avec au minimum 1 place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 240 m² de surface de plancher.

12.2.3 - Habitat individuel : au minimum deux places de stationnement par logement, sous la forme d'un espace de stationnement non clos (ouvert sur la voie).

ARTICLE 1AUp 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte l'organisation du bâti, la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

13.2 - Espaces de pleine terre

Pour toute unité foncière supérieure à 300 m², au moins 20 % du terrain situé en secteur 1AUp doit être en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas pour la construction d'un garage d'une seule place pour voiture particulière sur un terrain n'en possédant pas.

13.3 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les boisements, parcs, pièces d'eau, les haies bocagères, les arbres et les alignements d'arbres à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement et le cas échéant aux Orientations d'Aménagement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi dans le cas de haies et de boisements, ceux-ci peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, nécessite une déclaration préalable.

13.4 - Protection des talus.

Les talus bordant les voies et les chemins ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés avec leur végétation. Des percements d'emprise limitée peuvent être autorisés pour la création d'accès si celui-ci ne peut pas être techniquement réalisé à un autre endroit.

13.5 - Plantations à réaliser

Dans le secteur 1AUp des Vignes, une emprise indicative d'espace tampon à paysager figure aux Orientations d'Aménagement. Ces espaces doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et notamment de plantations d'essences régionales devant aboutir à un aspect de boisement dense sur la majorité de l'emprise ainsi définie. Les boisements ainsi réalisés doivent être préservés et mis en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme.

Dans le secteur 1AUp du centre bourg, un espace vert collectif ouvert figure aux orientations d'aménagement. Cet espace doit être traité dans une dominante de pelouses dans l'objectif de créer un espace de respiration, ouvert au public, au sein du quartier. Ce principe n'exclue pas des plantations ponctuelles sous forme de bosquets, arbres tiges, petits boisements, massifs, ... ainsi que la réalisation d'aires de jeux de manière à agrémenter cet espace et à apporter une véritable plus value paysagère. Le recours à des essences locales sera privilégié.

Ces dispositions s'appliquent également aux principes de **parc paysager** figurant aux orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AUp 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.