



MAIRIE - 85220

## 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 où prédominent les constructions pavillonnaires. Il se caractérise aussi par :

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

#### 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 (petits collectifs, habitat groupé ou pavillonnaire) ainsi que les activités compatibles avec celui-ci, et de permettre une évolution du tissu urbain pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace, de confort du logement, de modernisation du commerce.

## SECTION I

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

#### **ARTICLE Up 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Toute construction, installation ou 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 Uc 2 ;
- Les constructions destinées à abriter des installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles définies à l'article Uc 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 (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 Up 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1 - A l'exception des constructions suivantes (2.2), soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Up 1 sont admises dans le respect des articles Up 3 à Up 14 et à condition de ne présenter aucun danger, de 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.**

**Le cas échéant les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les principes d'organisation indiqués dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°3) et notamment les natures et densité moyenne minimale de logements affichées (abords des secteurs 1AUp du Centre bourg et du Grand Logis).**

**2.2 - Sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination d'artisanat et les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions 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 ;
- L'extension des constructions existantes dont l'activité est incompatible avec le caractère et la vocation du secteur aux conditions cumulatives suivantes :
    - 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 ;
  - Les constructions à destination d'entrepôts à condition que celles-ci soient liées à une autre activité existante ou autorisée dans le secteur ;
  - 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 Up 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES**

##### **3.1 - Règle générale**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi soit par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile soit par une voie de desserte ou un passage aménagé sur fonds voisins, 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 et destinées à desservir plus de deux logements, 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 s'applique également au passage nouveau aménagé sur fonds voisins. 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 et destinées à desservir plus de deux logements, doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise. Cette disposition s'applique également au prolongement de passage existant destiné à desservir plus de deux logements.

**Aux abords du secteur 1AUp du centre Bourg**, les voies nouvelles doivent respecter les **principes de liaison douce paysager à aménager** figurant aux orientations d'aménagement.

**Aux abords du secteur 1AUp du Grand Logis**, les voies nouvelles doivent respecter les **principes de liaison douce à aménager et de liaison douce à conserver** figurant aux orientations d'aménagement.

**Aux abords du secteur 1AUp des Paressees**, les voies nouvelles doivent respecter les **principes de voirie à créer** 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.

**Aux abords du secteur 1AUp des Paressees**, les accès nouveaux doivent respecter les **principes de voie de desserte à créer** figurant aux orientations d'aménagement.

## **ARTICLE Up 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.

**Aux abords du secteur 1AUp du Grand Logis**, le fossé d'écoulement des eaux pluviales figurant aux orientations d'aménagement doit impérativement être préservé.

### 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.

**Aux abords des secteurs 1AUp du Grand Logis**, des espaces de stockage des déchets en attente de collecte, de dimensions adaptées à l'opération, doivent être aménagés à l'entrée des futurs quartiers) de manière à éviter la traversée des quartiers par le camion de réputation).

## **ARTICLE Up 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Up 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.

Rues des Chênes, St François et des Accacias, les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul des lignes tiretées figurant aux documents graphiques.

#### **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.

**Aux abords du secteur 1AUp du Grand Logis, 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.

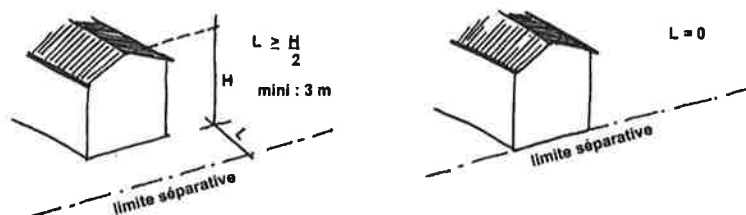
## ARTICLE Up 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 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, ...), une implantation différente peut être autorisée 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.

**Amélioration du confort sanitaire** : les constructions destinées à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaire, salle de bains, ...) 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.

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

Sans objet.

**ARTICLE Up 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE Up 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 Up 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 m<sup>2</sup>, 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 couvrement 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 Up 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction avec au minimum 1 place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 240 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.3 - Habitat individuel :** au minimum deux places de stationnement par logement.

## **ARTICLE Up 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 m<sup>2</sup>, au moins 20 % du terrain situé en secteur Up 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.

## **ARTICLE Up 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.