

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat et d'activités dans laquelle l'urbanisation doit être définie dans le cadre d'un aménagement global.

Cette zone comprend deux secteurs :

UPa réservé à l'habitat, l'activité économique, commerciale, service, bureaux, activité médicale et para-médicale, et aux logements de personnes âgées

UPb réservée à l'habitat

La réalisation des constructions y est subordonnée à la réalisation des équipements publics qui fait l'objet d'un Plan d'Aménagement d'Ensemble définissant les équipements publics qui seront réalisés.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

L'urbanisation ne peut y être admise que sous forme d'opérations d'ensemble dans le cadre desquels la réalisation des constructions est subordonnée à la réalisation des équipements publics, à l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation
- b) Dans le secteur UPa, les constructions à usage d'habitat, d'activités économiques, de commerces, bureaux, services, activités médicales ou para-médicales, logements de personnes âgées
- c) Dans toute opération d'ensemble, il devra être réalisé 20% de logements locatifs sociaux avec au minimum 5 logements
- d) Dans le secteur UPa, les constructions à usage artisanal
- e) Dans le secteur UPa, la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la Loi n°76 – 663 du 19 juillet 1976 telles qu'elles sont définies à l'article 44 alinéa 2 du décret n°77 – 1133 du 21 septembre 1977 à condition qu'elles constituent le complément naturel d'une zone centrale d'habitation
- f) Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public ainsi que les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- g) Les exhaussements et affouillements du sol qui sont liés à la mise en oeuvre d'autorisations préalables et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- h) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- i) Les piscines et les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement

- j) la reconstruction à l'identique des bâtis justifiant d'une existence légale (article L111-3 du code de l'urbanisme)

ARTICLE UP2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdits :

- a) Les constructions agricoles nouvelles
- b) locaux industriels
- c) terrain de camping et de caravanage
- d) stationnement isolé de caravanes
- e) décharges et dépôts de matériaux et de véhicules
- f) terrains aménagés de camping et de caravanes
- g) Habitations légères de loisirs
- h) Carrière et gravières
- i) Installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, autres que celles autorisées à l'article UP1
- j) Les abris à caractère précaire, qu'elles qu'en soient la nature et la destination

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

En ce qui concerne la RD 554 et la future voirie centrale (ER13), toute création d'accès est subordonné à l'accord préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie, aucun lot individuel ne pourra accéder directement par cette voirie.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation du sol soit un accès à la voirie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique. Les projets d'aménagement dérogeant à cette disposition sont soumis à l'agrément des services compétents.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie nouvelle privée automobile ne doit avoir, depuis la voie publique, une largeur inférieure à 6m de plate-forme. Toutefois, dans le cas de voirie à sens unique, la plateforme pourra être réduite à 5,50m avec une chaussée de 4m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale :

- de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour ;
- doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement ce type de voie.

Des aménagements peuvent être autorisés après avis des services compétents.

ARTICLE UP 4– DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Toutefois, en fonction de la nature et des dimensions des ouvrages réalisés il sera imposé la mise en place d'équipements spécifiques nécessaires à une protection optimale de l'environnement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3. Réseaux divers

Les réseaux de distribution visés à l'article R 123-9 du CU doivent être enterrés.

4. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE UP 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

L'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement de toute voie publique ou privée. Toutefois dans le cas d'une opération d'ensemble, des implantations différentes pourront être envisagées en respectant un recul minimum de 3m.

Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative.

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

Les constructions pourront être implantées sur la limite séparative, sans obligation de jumelage, ou respecter un recul minimum de 3m.

Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UP 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UP 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure :

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

10.2 Hauteur relative :

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé, ne doit pas excéder la distance comprise horizontalement entre ces deux points.

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur de la voie existante ou de la voir prévue au plan d'occupation des sols et la marge de recul obligatoire, s'il en existe une.

Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

10.3 Hauteur absolue :

a) La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder

- 7 mètres pour l'habitat individuel ou jumelé,
- 9 mètres pour l'habitat collectif,
- 10 mètres pour les activités tertiaires ou commerciales, résidence pour personnes âgées et opérations mixte

b) Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve de l'accord des services intéressés,

La hauteur légale des différents bâtiments est alors fixée après avis des services compétents en considération de l'aspect architectural du projet et de son intégration dans le site.

- Pour les restaurations ou aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du présent POS

c) Une hauteur différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique pour tenir compte de la hauteur de bâtis justifiant d'une existence légale. (article L111-3)

ARTICLE UP 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. – Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2. - Dispositions particulières

a) terrassements

Toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains – ni déblais, ni remblais autres que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées

b) Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

D'une manière générale on tentera de réaliser une meilleure continuité entre le paysage à dominante minérale et le paysage construit en choisissant des enduits et peintures dont la teinte se rapproche de la couleur et de la matière du sol environnant.

Les couleurs se diviseront en deux gammes :

- une gamme minérale pour les maçonneries à dominante d'ocre oxydé et de beige,
- une gamme végétale pour les menuiseries à dominante pastel, vert, bleu.

L'intervention artificielle de la couleur des volets et portes permettra d'assurer des contrastes de teintes chaudes et froides qui contribueront à l'animation des façades. Les teintures industrielles pour bois sont également autorisées.

Les climatiseurs sont interdits en façade et au dessus du faîtage des toitures.

c) Couvertures

Les toitures peuvent être composées de pentes comprises entre 27 % et 35 %.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romaines présentant un aspect vieilli. Les tuiles plates sont également autorisées.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Certaines toitures terrasses peuvent être autorisées. Dans ce cas elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à recouvrir.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie.

Les antennes de télévision seront placées à l'intérieur des combles, sauf impossibilité technique prouvée par le pétitionnaire. Dans ce cas, une seule antenne extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

d) Les clôtures

Les clôtures, tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Leur détail sera joint à la demande de permis de construire.

Les portails seront de formes simples, en métal ou en bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m enduit deux faces frotassé fin, pourront être autorisés.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur. Des adaptations pourront être demandés par la Commune afin d'aboutir à un ensemble cohérent et esthétique.

e) Divers

Les constructions annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

f) Energie renouvelable

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, panneaux photovoltaïques, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles pour l'environnement

ARTICLE UP 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé

1. Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
2. Pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des lotissements ou programme groupé :

- trois places de stationnement par logement dont deux banalisées sur la voirie interne de l'opération
 - une place supplémentaire par tranche de 10 logements banalisée sur la voirie interne de l'opération
 - pour les logements collectifs : 1 place par logement et 1 place visiteur par logement
3. Pour les constructions à usage de bureau et de service : 1 place pour 20 m² de SHON plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places
 4. Pour les commerces : 1 place par 25m² de surface de vente, plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places
 5. Pour les constructions à usage hôtelier : 1VL par chambre en plus des stationnements nécessaires pour le personnel, plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places
 6. Pour les constructions à usage de restauration : 1VL pour 10 m² de salle de restauration
 7. Pour les maisons de retraite, foyer de personnes âgées ou équipement assimilé : 1 VL pour 4 lits, en plus des stationnements nécessaires pour le personnel , plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Toutefois, dans le cas d'équipements spécifiques, le nombre de stationnement sera défini en fonction des besoins.

ARTICLE UP 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige pour 100m² de terrain.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé de la façon suivante :

Dans le secteur UPa

- habitat : 0,30

- autres destinations mentionnées à l'article UP1 : 0,60

Dans le secteur UPb : 0,30

2. Toutefois, ce coefficient n'est pas applicable :

- a) aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure ; et aux ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement et à la sécurité publique.
- b) Dans le cas de reconstruction à l'identique pour tenir compte des bâtis justifiant d'une existence légale.