Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

Dispositions applicables à la zone UP – Zone urbaine paysagère

UP

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UP1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de toute nature.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction agricole existante à la date d'approbation du PLUi ;
- Les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat ;
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
    - o d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
    - o et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
    - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - o ou à des aménagements paysagers,
    - o ou à des aménagements hydrauliques,
    - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
    - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
    - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

UP

1.3 Dans les secteurs concernés par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

Article UP2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UP3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

- L'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions principales et des extensions ne peut excéder 1 niveau (rez-de-chaussée + comble).
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder : rez-de-chaussée + combles.

UP

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixée au 3.2.1 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
    - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
    - soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 35 mètres par rapport à l'alignement. La limite maximale d'implantation à 35 mètres ne s'applique que pour un des points de la construction, l'emprise du bâtiment pourra s'étendre au-delà.

3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
    - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

- soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50m² et dont la hauteur totale est inférieure à 5 mètres n'est pas règlementée.
- Les piscines (quelle que soit leur emprise) doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 3 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
  - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
  - soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction, extension ou changement d'affectation de bâtiment

Article UP4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.
- Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée…Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun…), un ton doux doit être recherché.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- L'emploi du blanc est interdit, la teinte des enduits doit s'inspirer de celles des enduits traditionnels réalisés à la chaux et aux sables locaux.
- L'emploi de couleurs vives ou de couleurs sombres est interdit.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
- Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés au document graphique, le choix des matériaux doit tenir compte du risque inondation.

4.2 Caractéristiques des percements

4.2.1 Dispositions générales

UP

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Le blanc pur est interdit pour les menuiseries, volets et portes.

4.2.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dispositions générales

- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect plat et de couleur brun-rouge nuancé (ni brun foncé ni rouge) ou de couleur grise type ardoise ou zinc, la couleur noire est interdite. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. La densité des tuiles ou ardoises doit être de 40 unités minimum au m^2. Le pureau doit être plat.
- L'éclairement des combles doit être assuré :
    - Soit par des châssis vitrés qui ne doivent pas présenter de surélévation par rapport au plan de la toiture, et des proportions plus hautes que larges ;
    - Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement. Les lucarnes de type « chien-assis », ou lucarne rampante sont interdites.
- Les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit sont interdits.
- Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes).

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

- L'inclinaison des toitures des constructions doit être au minimum de 40°.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils sont encastrés au plus près du nu de la couverture et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

4.3.2 Dispositions particulières

- Il sera autorisé d'enchâsser des toitures terrasses de faible surface entre des volumes couverts en pente.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les toitures des constructions destinées à l'exploitation agricole ne sont pas réglementées.
- Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1,50 mètre de hauteur.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Toutes les clôtures doivent être composées :
    - soit d'un mur qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits),
    - soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, lisse, etc.),
    - soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
    - soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- Les clôtures implantées sur des limites parcellaires correspondant à une limite entre la zone U et une zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être composées :
    - soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
    - soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.

UP

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
    - une performance énergétique,
    - un impact environnemental positif,
    - une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

Article UP5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Article UP6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Les règles relatives au stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- Obligations de stationnements pour les vélos :
    - Les constructions d'habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
    - Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

6.4 Cas particuliers

- Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement :
    - Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, commerces et activités de service et les activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
    - Lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

UP