

Chapitre II - Règles applicables à la zone Up

Cette zone correspond à la périphérie du village de Lavaradin, urbanisée plutôt sous forme de lotissement datant d'au plus une quarantaine d'années. Le secteur Upa correspond à un secteur non desservi par l'assainissement collectif.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Up 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions et installations à usage agricole ;
- les constructions à usage d'activités équestres ou canines (pensions pour chiens, manèges...) ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ou non.

Article Up 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisées s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition :
 - 1 - qu'elles n'entraînent aucune inconvénience pour le voisinage ;
 - 2 - qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Up 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Article Up 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque ce dernier existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur.

Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

Article Up 5 Superficie minimale des terrains constructibles

En secteur Upa, pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie minimale de 1500 m².

Article Up 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m. Le portail d'entrée doit être situé en recul par rapport à la limite d'emprise de façon à permettre l'arrêt d'un véhicule léger. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article Up 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure :

- à 2 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout du toit ;
- à 4 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur supérieure à 4,5 m à l'égout du toit.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article Up 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Up 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 30 %. L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'activités ne peut excéder 40 %. L'emprise des autres constructions y compris les annexes et extensions de constructions préexistantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme n'est pas réglementée de même que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Up 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage d'habitation : elles doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés (R + 1 + C) ; il ne pourra être aménagé plus d'un niveau dans les combles.
Autres constructions : leur hauteur maximum mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article Up 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur :

Les toitures des constructions principales et de leurs annexes accolées comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées doivent être couvertes en ardoises, en tuiles plates, de teinte vieillie ou flammée (environ 60 unités au m²) ou en matériaux d'aspect identique. Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. Pour les annexes non accolées, les matériaux de toiture seront de teinte sombre ; les tôles ondulées seront interdites.

Les tentes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes ocre ou brun, par exemple, rappelant les teintes des anciens murs en maçonnerie tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation. Le bois est également recommandé.

Extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

Clôtures :

Les seules clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- des murs plats en pierres locales (*troussard*), en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite au mortier de chaux, de hauteur comprise entre 1 m et 2 m et d'épaisseur minimale de 0,2 m ;
- les palissades en bois de hauteur comprise entre 1 m et 2 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

Les autres clôtures ne sont pas réglementées.

Article Up 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation de même que pour les annexes et extensions de plus de 20 m² de surface hors œuvre nette, il est demandé 2 places par logement. Pour un logement financé avec un prêt de l'État, il n'est exigé que 1 seule place par logement.

Article Up 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandii*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*). Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les seules essences autorisées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex*

aquifolium), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. Saut si le volet paysager du permis de construire en démontre l'inutilité, pour l'insertion paysagère des bâtiments d'impact paysager fort tels que constructions à usage d'activité ou agricole, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (*Carpinus betulus*), les chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus* spp.), les tilleuls (*Tilia* spp.)...

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Up 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.