

UY

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

I - Caractère de la zone UY :

La zone UY est une zone urbaine destinée à l'accueil des activités, dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

II - Rappel

A l'intérieur du couloir de bruit, inscrit sur le document graphique n° 6.3, de part et d'autre de la route départementale n° 486, classée infrastructure bruyante, les constructions doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1998 (n°1059/98/DDE).

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

Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions, sauf situation en périmètre de protection de captage d'eau (voir article UY2, alinéa 1).

ARTICLE 1 UY - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation et d'annexes, sauf cas visés à l'article 2
 - hôtelier
 - agricole et agricole à usage familial
2. Les carrières
3. Les caravanes isolées
4. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs
6. Les parcs résidentiels de loisirs
7. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
8. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeu et de sport

- les affouillements et exhaussements de sols, sauf cas visés à l'article 2
- les parcs d'attraction

ARTICLE 2 UY - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. A l'intérieur du périmètre de protection du captage d'eau potable, repéré au plan des Servitudes d'Utilité Publique, les constructions et installations doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral, auquel il est fait référence dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique annexée au présent dossier de P.L.U.
2. Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements autorisés sur la zone. Les annexes sont limitées à deux par unité foncière et, elles doivent être de plain pied.
3. Le développement des activités non admises dans la zone à condition qu'elles existent sur le site à la date d'approbation du présent P.L.U.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UY- ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et à la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

II - VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations de déneigement, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 UY- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

A l'entrée des unités foncières situées en amont de la voie d'accès, un dispositif devra être installé de façon à recueillir les eaux de ruissellement et éviter ainsi leur écoulement sur le domaine public.

ARTICLE 5 UY- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 UY - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Toute construction ou installation doit être édifiée suivant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 UY- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

2. Toutefois, l'implantation sur limite séparative est autorisée à condition que la hauteur maximale de la construction ne dépasse pas 5m de hauteur sur cette limite (hauteur mesurée à l'égout principal de la toiture, au membron ou à l'acrotère).

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 8 UY- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre tout point de deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 UY- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 UY- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée, en tout point, verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
2. Sauf impératifs techniques, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout principal de la toiture.
3. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur totale mesurée au faîtage, doit être inférieure aux 2/3 de leur longueur couverte sous toiture.

Dispositions particulières

1. Aux ouvrages techniques, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.
2. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
3. Aux ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement qui ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE 11 UY - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

1. Les toitures seront à deux pans minimum.
2. Les pentes de toiture ne doivent pas dépasser 35°.
3. Un avant-toit d'au moins 50 cm par rapport au nu des murs extérieurs est obligatoire.
4. A l'exception des toitures végétalisées, les matériaux de couverture doivent avoir la couleur de la terre cuite, dans les nuances de rouge à brun / brun-flammé.
5. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite. Un nuancier peut être consulté en mairie.
6. La hauteur totale des constructions, mesurée au faîtage, doit être inférieure aux 2/3 de leur longueur couverte sous toiture.
7. Les buttes artificielles en remblais destinées à rejoindre la dalle de rez-de-chaussée (« buttes - taupinières ») sont interdites.

ARTICLE 12 UY- STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Pour les constructions à usage d'habitation devront être réalisées :
 - pour un studio ou un logement d'une seule pièce : 1 place minimum,
 - pour un logement comportant 2 ou 3 pièces : 1,5 place minimum,
 - pour un logement de plus de 3 pièces : 2 places minimum.
3. Pour les commerces :
 - à dominante alimentaire : 2 places pour 25 m² de surface de vente,
 - autres types de commerce : 1 place pour 25 m² de surface de vente.

4. Pour toutes les autres occupations et utilisations du sol, les aires de stationnement à réaliser devront correspondre aux besoins.

5. En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements de stationnement sur le terrain de la construction, ces places peuvent être aménagées soit sur un autre terrain situé dans un périmètre de 300 mètres, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public, soit par l'acquisition de places dans un parc privé.

En cas d'impossibilité d'appliquer cette dernière solution, la collectivité peut accepter la participation du constructeur à la réalisation de parcs publics de stationnement conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 13 UY- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction et notamment les marges de recul prescrites à l'article UY6, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UY- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.