



Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UY

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

Article UY1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les dépôts de toute nature ;
- Les exhaussements et affouillements non liés à une occupation du sol autorisée ;
- Les campings, les HLL, le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à caractère agricole ;
- Les activités non compatibles avec leur environnement.

Article UY2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toute la zone

Sont admis sous conditions :

- les constructions et installations non visées à l'article UY1 à condition qu'elles soient conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 ;
- les ICPE à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les habitations à condition qu'elles soient liées à des activités qui nécessitent la présence permanente d'une personne ;
- les dépôts divers et affouillements à condition qu'ils soient liés aux occupations autorisées ;
- les travaux et aménagements des habitations et annexes existantes à condition qu'ils n'entraînent pas de d'extension supérieure à 25% de l'emprise au sol constatée à la date d'opposabilité du présent document.

Dans une bande de 100m de part et d'autre de la RD 415 (secteur délimité sur les documents graphiques) :

Sont admises les constructions d'habitation à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UY3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privée à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées doivent avoir une largeur minimale de 6 m.

Les voies automobiles se terminant en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement neige,...) puissent faire demi-tour.

Article UY4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le règlement du service des eaux, entériné par le conseil municipal.

2 - EAUX USEES ET PLUVIALES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire).

Les eaux industrielles devront être rendues compatibles, par traitement avec les caractéristiques du réseau public.

L'infiltration des eaux de pluie devra être prévue sur la parcelle. A ce titre des aménagements pourront être réalisés en étant adaptés à l'opération envisagée et conformément à la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité technique justifiée, et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain.



4 – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'activité industrielle ou artisanale devront comporter une zone de stockage des ordures et déchets d'activité. Cette zone devra être à l'abri de la visibilité depuis l'espace public.

Article UY5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UY6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies existantes ou futures.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension ou modification d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
- pour les équipements d'infrastructure et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

Article UY7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites parcellaires,
- soit en respectant un retrait minimal de 5 mètres.

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du retrait préexistant,
- les équipements d'infrastructure et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 8 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

Article UY8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les unes par rapport aux autres les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance minimale de 5 mètres.

Il n'est pas fait application de cette règle pour les extensions ou modifications d'une construction existante à condition qu'il n'y ait pas de diminution du retrait existant.



Article UY9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Article UY10 : Hauteur maximale des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

3 – CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale ;
- aux équipements d'infrastructure et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public ;
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, installations de production d'énergie renouvelable,...).

Article UY11 : Aspect extérieur

1 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 - TOITURES

Les toitures terrasse sont interdites.

3 - FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdits.

Les matériaux ne peuvent rester nus en paroi extérieure et doivent être revêtus ou enduits.

Les enseignes seront intégrées dans le volume du bâtiment. Elles ne devront en aucun cas dépasser le faîtage ou l'acrotère de la construction.



4 – CLOTURES

Les aires de stockage doivent être masquées et si possible situées à l'arrière des bâtiments par rapport à la voirie nouvelle, cachées par la végétation.

Les clôtures sur rue seront à claire voie, avec ou sans mur bahut, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur, mesurée à partir de la voie, du mur bahut n'excédera pas 0,50 m sauf impératif de sécurité, la hauteur totale de clôture sur rue n'excédera pas 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Article UY12 : Stationnement

1 – GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L129.2.1 du Code de l'Urbanisme.

En outre les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination. Elles s'appliqueront par contre à toute SHON supplémentaire supérieure à 100 m².

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte, en dehors de l'espace public et être directement accessible depuis l'espace public.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places/logement,
- pour les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles : 2,5 emplacements/100m² de SHON (nombre de places arrondi à l'unité supérieure)
- pour les constructions à usage de bureaux : 3 places/100m²
- pour les hôtels et restaurants : 1 place/chambre et 1 place/10m² de restaurant (cumulables)
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, fournisseurs) et être réalisées en dehors des voies publiques.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - LIVRAISONS

Les établissements de plus de 250 m² de SHON recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.



4- ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Article UY13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus régulièrement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UY14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé