

ZONE UY

Note : Cette mention introductive visant à rappeler sous forme synthétique la vocation générale de la zone n'est fournie qu'à titre indicatif. Elle n'est donc pas opposable lors des demandes d'autorisation d'occupation des sols.

Cette zone est destinée à l'accueil d'activités économiques incompatibles avec les secteurs d'habitat.

ARTICLE UY-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination d'habitation, excepté celles visées à l'article UY-2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- dans la zone inondable identifiée par une trame hachurée bleue au document graphique, les occupations et utilisations du sol interdites par le PPRI.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée. Elles devront s'intégrer dans le volume de la construction principale

ARTICLE UY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées uniquement :

- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée. Elles devront s'intégrer dans le volume de la construction principale,
- les annexes aux constructions existantes.

Dans la zone inondable **identifiée sur le document graphique**, les occupations et utilisations des sols ne sont autorisées que sous réserve de la prise en compte du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPR inondation) joint en annexe du PLU.

ARTICLE UY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

Dans le cas où le réseau n'existe pas, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un dispositif de prétraitement défini par accord préalable consenti par le Service assainissement de la commune et à une autorisation de déversement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Conformément au Code Civil et sauf impossibilité technique, si le réseau n'existe pas, la réalisation de toute nouvelle opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants,
- l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Autres réseaux

Les réseaux doivent être enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirages enterrées.

Sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, dans le cadre de réhabilitation de réseaux existants, de réhabilitation de constructions existantes ou nouvelles, les lotisseurs, les constructeurs et les concessionnaires de réseaux doivent enterrer les réseaux.

Tous travaux d'extension de renforcement ou de modernisation des réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en technique discrète.

ARTICLE UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 20 mètres de l'axe de la route nationale n°124,
- 20 mètres de l'axe des routes départementales n°35 et n°112,
- 20 mètres de l'axe des emplacements réservés n° 1 et 2,
- 10 mètres de l'axe des autres voies,

Dans le cas où une des constructions voisines existante à la date d'approbation du PLU ne respectent pas les règles de retrait par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise précitées, les constructions pourront être alignées à cette dernière.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives uniquement dans le cas où il y a édification de mur coupe-feu.

Dans le cas contraire, ils doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront implantées à au moins 10 mètres du haut de la berge.

ARTICLE UY-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions doivent être accolées ou implantées à 3 mètres minimum les unes des autres.

ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Façades

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

ARTICLE UY-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de la construction.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après en fonction de la destination de la construction :

- habitations : une place par 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places,
- commerces, bureaux : une place par 30 m² de surface de plancher,
- entrepôts, usines, etc. : une place par 100 m² de surface de plancher,
- pour les autres établissements recevant du public : le nombre de places devra être défini au cas par cas en prenant en compte :
 - la capacité de l'établissement créé,
 - le nombre de stationnements publics environnants existants.

Il est également exigé sur l'unité foncière des espaces de stationnement des vélos, poussettes. Ces espaces devront respecter les normes suivantes :

- pour les immeubles collectifs : 1 place par logement,
- pour les constructions à destination de bureaux, commerces et artisanat de plus de 100 m² de surface de plancher : 2 places/100 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UY-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Au moins 20 % des espaces libres devront être plantés ou enherbés avec un minimum d'un arbre par 50 m² de stationnement.

ARTICLE UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UY-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

L'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE UY-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreau) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.