

UY

CHAPITRE 4 - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UY

RAPPELS

- ✓ Le propriétaire sera tenu d'entretenir les plantations existantes ou futures (espaces boisés ou prairies) afin de conserver un environnement qualitatif du site, selon la prescription de l'article L111.1 du Code de l'Urbanisme qui prévoit « la tenue décente des propriétés foncières. »
- ✓ Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration ;
- ✓ Toute construction doit respecter les règles parasismiques PS92 (voir fiche annexée au présent règlement) ;
- ✓ La législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement impose une distance supérieure à 100 m entre les installations d'élevage et leurs annexes (fumières, fosses, silos...) et les maisons d'habitation occupées par des tiers, les lieux publics, les stades, les terrains de camping ainsi que les zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. En ce qui concerne les bâtiments d'élevage visés par les prescriptions du règlement sanitaire départemental, cette distance doit être supérieure à 50 m. Par réciprocité, l'article L.111-3 du code rural stipule que toute nouvelle habitation ou immeuble habituellement occupé par des tiers et à usage non agricole, à l'exception des constructions existantes, doit également respecter ces exigences d'éloignement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article UY 1: Occupation et utilisation du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionné en UY 2.

Article UY 2 : Occupation et utilisation des sols admises sous conditions

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les ouvrages, installations et constructions à caractère techniques nécessaires aux services publics
- Les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations aux bâtiments existants
- L'extension des bâtiments existants
- Les clôtures
- La reconstruction des bâtiments sinistrés
- Les constructions à usage d'équipements collectifs, de commerces de bureaux et de services, les

UY

constructions industrielles, les entrepôts commerciaux et artisanaux.

- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation.
- Les aires de stationnement.
- Les dépôts de véhicule liés à une activité professionnelle
- Les exhaussements et affouillements de sol dans la limite d'un demi-niveau d'un étage sauf dans le secteur UYi où les exhaussements de sol sont totalement interdits.
- Les constructions à usage d'habitation uniquement si celles-ci sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des établissements, des commerces ou services généraux de la zone et sous réserve que cette habitation fasse partie du même volume physique que l'activité (c'est à dire qu'elle ne soit pas dans un bâtiment séparé).
- Le changement de destination vers les destinations autorisées dans la zone.
- Tous travaux visant à modifier ou à détruire un élément de paysage à protéger au sens de l'article L.123-1 7°) du Code de l'urbanisme et recensé en annexe 2 du présent PLU ainsi que par une étoile sur le plan de zonage doivent être précédés d'une Déclaration Préalable en Mairie.

2 - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Pour toute construction située en zone UYi et y compris dans le cas d'une extension ou d'une reconstruction, le 1^{er} plancher devra être situé à 50cm minimum au dessus du niveau du terrain naturel.
- l'autorisation des installations classées sera assortie de prescriptions spéciales palliant les risques de nuisances pour le voisinage.
- Les démolitions sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une demande de permis de démolir.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 : ACCÈS ET VOIRIE.

UY 3.1 - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne les commodités de circulation, de l'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 publique.

En cas de propriété foncière desservie par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UY3.2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies automobiles se terminant en impasse sont interdites.

ARTICLE UY 4 : Desserte par les réseaux.

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction et doivent être réalisés dans les conditions fixées à l'article L.33 du code de la santé publique. La commune doit contrôler la conformité des installations correspondantes.

- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau naturels).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée, en particulier dans les opérations d'ensemble.

UY

Article UY 5: Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

L'implantation des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques se fera en retrait de cette limite à une distance minimale de 6 mètres, sans excéder 10 mètres.

Article UY 7: Implantation des constructions par rapport aux limites parcellaires

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu. La distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toute construction devra être édifiée à 30 mètres au minimum des limites de parcelles forestières soumises ou non au régime forestier. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voire de risque en cas d'évènement climatique majeur.

Toute construction devra être édifiée à 4 mètres au minimum des rives du Neuné.

Article UY 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Un espacement de 5 mètres minimum entre bâtiments devra être respecté.

Une distance supérieure peut être imposée en cas de sécurité incendie.

Article UY 9: Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UY 10: Hauteur maximum des constructions

La hauteur absolue des constructions mesurée au point le plus bas du terrain naturel (avant tout travaux de terrassement) au droit du polygone d'implantation de la construction (c'est à dire résultant de sa projection verticale toutes saillies confondues sur le terrain naturel) ne pourra excéder quinze mètres au faîtage.

Tout bâtiment devra avoir la meilleure adaptation possible au dénivelé du terrain naturel.

Article UY 11: Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserves de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 - Clôtures

Les clôtures opaques (murs pleins, panneaux de bois pleins...) sont interdites.

Les clôtures végétales devront être réalisées avec des essences non résineuses.

2 - Façades

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

Sont interdites les couleurs criardes ou dissonantes par rapport à l'environnement, de même que l'emploi à brut de matériaux nus en principe destinés à être recouverts (bois, parpaings) ainsi que le blanc pur.

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

3 - Matériaux et finition

Les matériaux ainsi que les couleurs utilisés pour la finition et l'aspect extérieur des bâtiments devront s'harmoniser avec l'environnement naturel.

Les matériaux destinés à être rhabillés ou enduits devront l'être.

Article UY12: Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre minimum de place de stationnement est défini ainsi :

- ✓ 1 place pour 15 m² de bureaux
- ✓ 1 place pour 25 m² d'atelier
- ✓ 1 place pour 100 m² d'entrepôts
- ✓ 1 place pour 15 m² d'espace de vente

La surface à prendre en compte est de 25 m² par emplacement (desserte comprise) pour un véhicule léger et 55 m² pour un poids lourd.

UY

Article UY 13: Espaces libres et plantations

Les espaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus, notamment pour ce qui concerne l'accumulation et les dépôts de matériaux de toute nature. Les zones de stockage seront plantées en périphérie ou entourées de palissades en bois d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Les espaces libres doivent être plantés au minimum d'un arbre pour 250m² d'espace libre. Les aires de stationnement doivent être plantées au minimum d'un arbre pour 4 places.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Sans objet.