

ARTICLE 12 UB- STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

Il sera exigé 2 places minimum par logement.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

2. Les variétés fruitières les plus représentées seront les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers, les poiriers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme.

Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

3. Les éléments paysagers repérés au plan * en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

En cas de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des éléments équivalents. Leur entretien se fera en respectant leurs caractéristiques initiales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

**CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY
ET AU SECTEUR UYI**

- 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 de 100 mètres 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 mètres.
Par réciprocité, l'article L.111-3 du Code Rural dispose 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 I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UY - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Les constructions à usage d'habitation sauf cas visés à l'article 2.
2. Les constructions à usage hôtelier.
3. Les constructions à usage agricole et forestier.
4. Les carrières.
5. Les caravanes isolées
6. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
8. Les aires de jeux et de sport.
9. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
10. Les dépôts de matériaux usagés.
11. Les dépôts de véhicules non liées à une activité professionnelle.

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

Dans toute la zone à l'exception du secteur UYi

1. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme.
2. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à la conservation des perspectives monumentales.
3. Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) ;
 - que ces constructions et leurs annexes soient édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.
4. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :
 - les aires de stationnement,
 - les affouillements et exhaussements : les bâtiments devront s'adapter au sol naturel, les déblais et remblais devront être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain, sauf impératif technique.
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.

Uniquement dans le secteur UYi

Sont autorisées les constructions admises ci-dessus sous réserves :

- de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux ,
- de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes, biens et activités exposés,
- de préserver le libre écoulement des eaux et les zones d'expansion des crues, ou en cas de modification et d'impact négatif sur la ligne d'eau créant une sur-inondabilité pénalisante ou coûteuse, de prévoir les mesures compensatoires nécessaires.

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 unités foncières ne disposant pas d'un accès adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds sur une voie publique ou privée, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation ou d'utilisations des sols prévus à la section 1.

II - VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur largeur minimale est fixée à 8 mètres, dont 5 mètres au moins de chaussée.

2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément 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 public de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

En cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

Le raccordement sera possible lorsque le réseau public d'assainissement sera réalisé.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public 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

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

III - AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UY - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain devra se conformer à l'étude pédologique figurant en annexe du P.L.U..

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

I - Cas des emprises publiques et des voies routières

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 7 mètres.

II - Cas des chemins piétons, cours d'eau et fossés

Toute construction et installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de :

- 3 mètres par rapport à l'axe des chemins piétons,
- 4 mètres par rapport aux fossés et berges des cours d'eau,
- 30 mètres par rapport aux limites de forêts soumises ou non au régime forestier.

Dispositions particulières

1. 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.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante, c'est-à-dire que ces extensions ne doivent pas réduire le recul initial.

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

Dispositions générales

1. par rapport aux limites des zones à dominante résidentielle :
Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins 10 mètres par rapport aux limites des zones à dominante résidentielle (zone UA, UB, 1AU et 2AU).
2. par rapport aux limites des autres zones :
La distance comptée horizontalement de tout point de cette 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 inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante, c'est-à-dire que ces extensions ne doivent pas réduire le recul initial.

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

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

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

ARTICLE 9 UY- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 UY- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au point haut du polygone d'implantation de la construction.

2. La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 15 mètres au faitage.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

.Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

.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.

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

Architecture

1. Les matériaux de toiture de couleur blanche et de couleur vive sont interdits.

2. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

3. Les enduits, la coloration des bardages métalliques et des huisseries, de couleur vive sont interdits.

En façade, la couleur blanche est interdite.

4. Les façades et soubassements seront traités dans la même teinte et les extensions de bâtiments existants utiliseront les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

5. Les matériaux réfléchissants sont interdits.

6. Les couleurs dominantes des matériaux seront le vert et le gris dans des gammes foncées et mates.
7. Les éléments de maçonnerie devront être recouverts d'enduits dont les tons s'harmoniseront avec les couleurs dominantes citées ci-dessus.
8. La présence d'enseignes surmontant le toit des bâtiments est interdite.
9. L'emploi de bardage bois est autorisé.

Clôtures

1. Les clôtures devront être aussi discrètes que possible.
2. En cas de nécessité de sécurité, il sera préféré des clôtures métalliques d'un ton vert sombre.
3. Les clôtures en bois vernis de coloration naturelle, en plastique, en ciment sont interdites.

ARTICLE 12 UY- STATIONNEMENT

1. Des 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. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 30m², y compris les accès.
3. Pour les logements de :
 - 70m² ou moins : 2 places de stationnement seront demandées (garage compris)
 - de plus de 70m² : 3 places de stationnement seront demandées (garage compris)
4. Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs publics et privés, professions libérables, etc.. : 4 emplacements par 100m² de plancher hors œuvre.
5. Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence, etc... : 4 emplacements par 100m² de plancher hors œuvre.
6. Commerces, artisanat et divers de plus de 50m² de surface de vente :
 - entre 50 et 200m² de surface de plancher hors œuvre : 2 emplacements
 - plus de 200m² de surface de plancher hors œuvre : 2,5 emplacements pour 100m² de surface de plancher hors œuvre.
7. Etablissements industriels : 3 emplacements pour 100m² de surface hors œuvre.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les aires de stockage non couvertes et visibles depuis le domaine public, devront être plantées et paysagées (pas de résineux).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.