

Chapitre 4 – Zone urbaine Uy

Section 2 : Conditions de l'occupation
et de l'utilisation du sol

Section 1 : Nature de l'occupation
et de l'utilisation du sol

Article Uy 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation, exceptés les logements de fonction visés à l'article Uy 2.
- 1.2 - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole.
- 1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 1.4 - Les aires de sports et de loisirs, parcs d'attractions et terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés.
- 1.5 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- 1.6 - Les dépôts de déchets à l'exception des dépôts temporaires nécessaires aux activités autorisées dans la zone et organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.
- 1.7 - Le stationnement de caravanes isolées
- 1.8 - Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisirs, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage..
- 1.9 - L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.

Article Uy 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Le logement de fonction des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des installations, à la condition qu'il soit intégré dans le volume du bâtiment principal, sauf impossibilité technique (silos, etc).
- 2.2 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations existantes, à condition :
- que par leur localisation et leur taille notamment, elles n'entraînent pour le voisinage, actuel ou futur, aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens ;
 - que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (ou projetées).

Article Uy 3 : Accès et voirie

Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.
- 3.4 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables.
- 3.5 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.5 - Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.
- 3.6 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics

Article Uy 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

- 4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur. *Assainissement (Eaux usées)*
- 4.2 - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
- 4.3 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.
- Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.
- Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Un minimum parcellaire pourra être exigé en fonction de la nature des terrains, les terrains devant permettre le respect des arrêtés précités.
- Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau.

4.4 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.5 - Le rejet des eaux usées autres que domestiques, notamment agricoles, dans le réseau public d'assainissement ne pourra être admis qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages et si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle.

4.7 - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

4.8 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.9 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Autres réseaux

4.10 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux électriques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

4.11 - Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue. Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

Article Uy 5 : Superficie minimale des terrains

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (notamment son article 3) et de l'arrêté du 7 septembre 2009, relatifs à l'assainissement autonome (lorsque celui-ci est nécessaire à la construction).

Article Uy 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées, pour tous leurs niveaux, en recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

6.2 - L'extension latérale des constructions existantes implantées différemment est admise.

6.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

Article Uy 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 5,00 mètres ($D=H/2$, min. 5,00 m).

7.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

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

8.1 - Non réglementé.

Article Uy 9 : Emprise au sol

9.1 - Non réglementé.

Article Uy 10 : Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder 9,00 mètres, sauf impossibilité technique.

10.2 - La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général tels que châteaux d'eau, pylônes, etc, n'est pas réglementée.

Article Uy 11 : Aspect extérieur

Aspect général

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

11.3 - Les projets d'expression architecturale contemporaine sont autorisés en fonction de leur intérêt architectural et de leur degré d'intégration par rapport à l'environnement immédiat.

Des dispositions différentes de celles énoncées aux alinéas 11.4 à 11.7 pourront être admises, s'ils présentent des conceptions innovantes, ou préconisent l'utilisation de dispositifs et/ou de matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables, ou prévoient l'intégration de l'architecture bioclimatique.

Matériaux

11.4 - Les bâtiments seront couverts en tuiles, en ardoises, plaques de fibres ciments ou bac acier pré laqué. Les couvertures seront, de préférence, verte, marron ou couleur terre cuite ou ardoise.

Les couvertures en tôle, d'aspect brillant, et les couleurs vives sont interdites.

Toitures

11.5 - Les bâtiments seront couverts en tuiles, en ardoises, plaques de fibres ciments ou bac acier pré laqué. Les couvertures seront, de préférence, verte, marron ou couleur terre cuite ou ardoise.

Les couvertures en tôle, d'aspect brillant, et les couleurs vives sont interdites.

Murs - Façades

11.6 - Les façades bardées en bois ou en métal seront de deux couleurs au maximum (de préférence dans les tons de blanc, beige, vert, marron, etc).

Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleurs pour le vitrage et les menuiseries.

Les murs enduits (talochés ou grattés) seront d'une couleur se rapprochant de la tonalité des murs traditionnels (gris à beige, enduit chaux).

Annexes

11.7 - Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

Clôtures

11.8 - Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives, seront de type végétal, doublé d'un grillage vert, d'une hauteur maximale de 3,00 mètres.

Article Uy 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 - Il est exigé :

- commerces avec surface alimentaire : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher, et 1 place pour 10 m² de surface de plancher supplémentaire au-delà de 180 m² ;
- commerces couverts sans surface alimentaire : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher ;
- commerces de plein air : 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de vente non couverte, et 1 place pour 50 m² de surface de vente au-delà de 300 m² ;
- bureaux : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher ;
- artisanat et industrie : 1 place de stationnement pour 2 employés ;
- établissements hospitaliers, cliniques, maisons de retraite : 1 place de stationnement pour 2 lits ;
- hôtels : 1,5 place de stationnement pour 2 chambres ;
- restaurant : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Article Uy 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues. Il sera nécessaire de prévoir au minimum 20% espace libre planté à usage collectif hors parking et circulation automobile.

13.2 - Les surfaces réservées aux stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins, pour 4 places de stationnement.

13.3 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.4 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uy 14 : Coefficient d'occupation du sol

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.