

CHAPITRE 3 - ZONE UY

La zone UY correspond à la partie urbanisée de la commune où sont installées les activités économiques.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'habitation,
- de commerce (selon la définition du SCoT en page 9)
- les bureaux non-liés à la direction ou à la gestion d'une activité présente sur le site,
- les équipements d'intérêts collectifs et services publics sauf cas visés à l'article I-2,

Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination d'industrie qui n'engendre pas de nuisance (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés
- Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :
 - Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement.
 - Les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

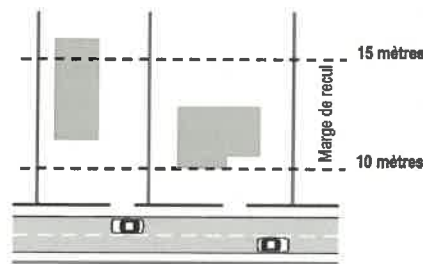
II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage ou au sommet de l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 9,00 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant,
 - aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de l'alignement des voies.
- Cependant, le long de la RD 661, le côté des constructions situées le long de la voirie doit être implanté avec un recul compris entre 10,00 mètres minimum et 15,00 mètres maximum par rapport à l'axe de la voie.

Exemple d'implantation possible :



- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Les constructions peuvent être implantées soit à au moins 4,00 mètres des limites séparatives, soit en limite(s) séparative(s), moyennant des mesures indispensables pour lutter contre les incendies (murs coupe-feu, accès périphériques des services incendie, etc...).

Un recul de 5,00 mètres des limites séparatives est imposé en limite de la zone A.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite (exemple : mas provençal, chalet savoyard).

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

Forme

Le long de la RD 661 :

- Les façades principales des constructions doivent être orientées vers la RD 661.
- Les constructions doivent présenter des volumes simples de préférence composés de plusieurs blocs accolés afin de créer des ruptures de volumes.
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- En cas de réalisation d'acrotères, ceux-ci doivent couronner la totalité du bâtiment.
- Lorsqu'une construction existante située le long de la RD 661 ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés dans le respect des caractéristiques de l'existant.

Aspect des matériaux et couleurs

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures : Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints ou moulés, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Le long de la RD 661 :

- Lorsqu'une construction existante située le long de la RD 661 ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés dans le respect des caractéristiques de l'existant.

D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas 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.

Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées de grillages en panneaux grillagés de couleur verte d'une hauteur maximum de 2,00 mètres doublées d'une haie d'essences locales mélangées.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...) sur une longueur de 2,00 mètres maximum.
- Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).
- Lorsqu'une clôture existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux de réfection ou de prolongement sur une même propriété sont autorisés dans le respect des caractéristiques de l'existant.

Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc... ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

- Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-3-b- Aménagement paysager

- 10% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres et d'arbustes d'essence locale.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les aires de stationnement et d'accueil doivent être paysagées.
- En outre, les aires de stationnement et d'accueil doivent compter un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales mélangées doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences locales mélangées contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Dans la marge de recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD661, il est préconisé de planter une haie d'essences champêtres locales mélangées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article II-3 : Stationnement (R.151-44)

Les normes en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Normes de stationnement » du présent règlement.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

Accès

- Lorsqu'un terrain est en même temps riverain de la route nationale et d'une rue adjacente, l'accès doit se faire principalement sur la rue adjacente.

Voirie

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Eau potable

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public après sa réalisation.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, ainsi que les réseaux câblés, doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Exceptions :

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

