

CHAPITRE 4 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
UY	Zone destinée à des activités économiques	

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – UY- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- exploitation agricole et forestière,
- habitation, (cf article 2)

Les affouillements et exhaussements de sols non liées aux constructions autorisées, sont interdits quelle que soit leur hauteur.

Dans les **zones couvertes par la trame du PPRI**, le règlement du PPRI s'applique.

Les services de l'Etat préconisent un complément réglementaire que le PLU a relayé textuellement en prévoyant sur le fondement de l'article R111-2,:

- d'interdire toute nouvelle construction, sauf les installations strictement nécessaires aux activités portuaires et les travaux de mise en sécurité des biens existants dans une bande de 100 mètres derrière les ouvrages de protection existants (zones grisées sur ces cartes),
- d'interdire la reconstruction dans les zones rouges, jaunes des PPRI par plus d'un mètre d'eau dans les conditions précisées ci-dessus

Les destinations et sous-destinations de constructions	Interdites	Autorisées sous conditions art.2
• exploitation agricole et forestière :		
• exploitation agricole,	X	
– exploitation forestière :	X	
• habitation »		
• logement :		X
• hébergement	X	
• commerce et activité de service :		
• artisanat et commerce de détail,		
• restauration,		
• commerce de gros,		
• activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,		
• hébergement hôtelier et touristique,		
• cinéma.		
• équipements d'intérêt collectif et services publics :		
• locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.		
• locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
• établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :		
• salles d'art et de spectacles :		
• équipements sportifs :		
• autres équipements recevant du public :		
• équipement d'intérêt collectif et services publics ».		

Zone UY

• autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
• <i>industrie</i>		
• <i>entrepôt</i>		
• <i>bureau :</i>		
• <i>centre de congrès et d'exposition :</i>		
– <i>l'événementiel polyvalent,</i>		
– <i>l'organisation de salons et forums à titre payant.</i>		

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

Les habitations sont admises uniquement sous forme de logement nécessaire à l'équipement (gardiennage, logements de fonction) dans la limite de 80m² de surface de plancher et dans le volume de la construction principale objet de la présence du logement.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Dans les zones sensibles aux remontées de nappe référencée dans géorisque (www.georisque.fr), les ouvrages aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage...) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

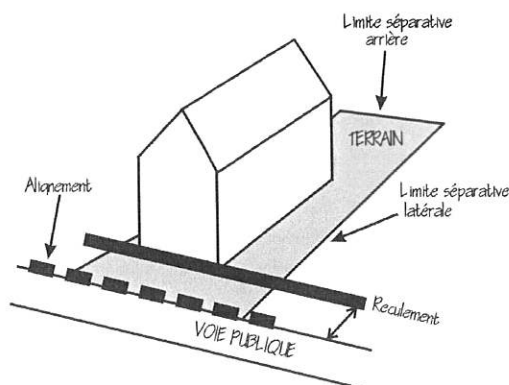
ARTICLE 3 – UY - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



ARTICLE 4 – UY

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors limites de l'agglomération, les constructions doivent être implantés à une distance minimale de :

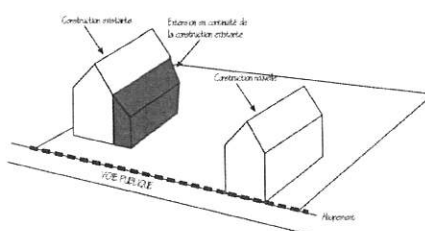
- 15 mètres de l'axe RD
- 10 mètres de l'axe des voies communales

Quoi qu'il en soit, dans et en dehors de l'agglomération, tous les bâtiments doivent être implantés **avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement** actuel ou futur

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci (voir schéma indicatif)
- Pour les constructions existantes, n'entre pas dans le calcul de la distance imposée, les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur en façade, ni les débords d'avant toit dès lors qu'ils se situent à une hauteur supérieure à 5m
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public



Exemple de l'extension possible en continuité de la construction existante

ARTICLE 5 – UY

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (en dehors des annexes) doivent être implantées soit :

- sur une seule limite séparative latérale ou
- en retrait de 3m au moins de la limite séparative

En cas de retrait, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres.

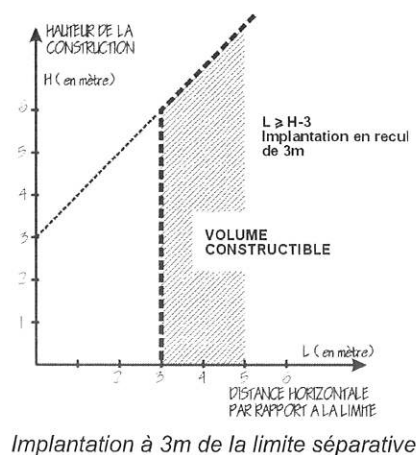
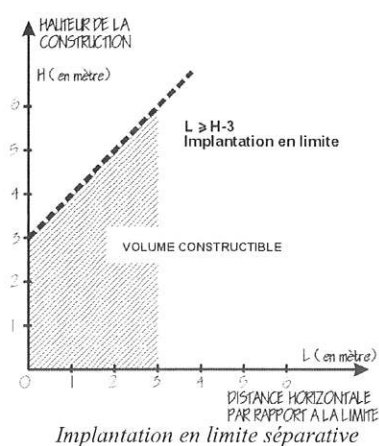
La hauteur est prise par rapport au terrain naturel

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

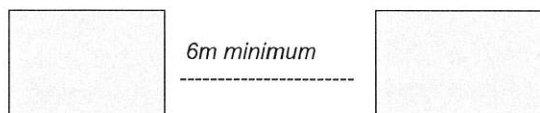
Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 6,00 mètres à partir des berges est imposée



ARTICLE 6 – UY

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre chaque unité bâtie sera d'au moins 6 m



ARTICLE 7 – UY

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder **40%**

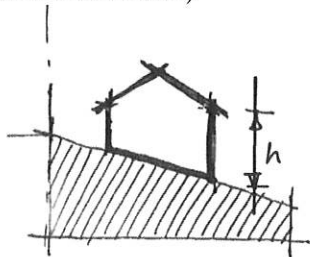
ARTICLE 8 – UY

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7,00 mètres à l'égout du toit principal ou acrotère

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

La limitation de la hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques ponctuels (exemple : cheminée, tour technique, etc...)

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – UY

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Les matériaux laissés nus alors qu'ils sont destinés à être enduits ou revêtus tels que parpaings de ciment, béton banché, etc. , en particulier sur les pignons aveugles en limite séparative, sont prohibés.

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

La hauteur des clôtures devra se situer entre 1,20 m et 2,00 m.

Aucun dépôt extérieur ne pourra être effectué sur les parcelles entre le bâtiment et la voie publique principale (RD notamment), les dépôts devront être réalisés sur les parties arrière des parcelles.

Les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés sont interdites. Les couleurs vives peuvent être autorisées en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).

Les clôtures devront être perméables à l'eau et permettre la circulation de la petite faune avec une maille adaptée.

ARTICLE 10 – UY

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,

La superficie des espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **15 %** de la superficie de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

Zone UY

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – UY

OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur. Cette disposition ne s'imposera pas dans le cas de réalisation de parc couvert en énergie renouvelable

Ces plantations devront être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, tout en respectant les besoins physiologiques des arbres pour leur enracinement, croissance et alimentation hydrique.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, www.msa.asso.fr, www.vegetation-en-ville.org

La superficie des espaces végétalisés doit représenter au moins **15%** de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces doivent être réalisées majoritairement par de grandes unités et non par l'addition d'éléments résiduels.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – UY

OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Règles générales Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

STATIONNEMENT AUTOMOBILES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après (par rapport à la surface de plancher créée) et par tranche

Habitations : Une place par tranche de 80 m² de surface de plancher créée avec un minimum de **2 places par logement**. Toute tranche commencée nécessite une place de stationnement- les constructions existantes ne disposant pas de terrain sont exemptées si pas de surface complémentaire créée

Hôtels : Une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,

Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales : Une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

Autres E.R.P. (Etablissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : il n'est pas fixé de nombre de places.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

STATIONNEMENT CYCLES

Le stationnement des cycles doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves.

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – UY

CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Un accès aura une largeur minimale de 4m00.

Zone UY

Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.

L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – 1AU

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

3 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé s'il existe. A défaut de ce document le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.

Un dispositif de rétention des eaux pluviales communes doit être prévu pour tout projet d'aménagement d'ensemble afin de palier à l'imperméabilisation des terrains.

Toute zone nouvellement aménagée et permettant le **stationnement regroupé de plus de 10 véhicules**, doit être équipée d'un débordement/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE 15 – UY

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Dans le cadre des opérations d'aménagement et constructions autorisées (en dehors des annexes), il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES
