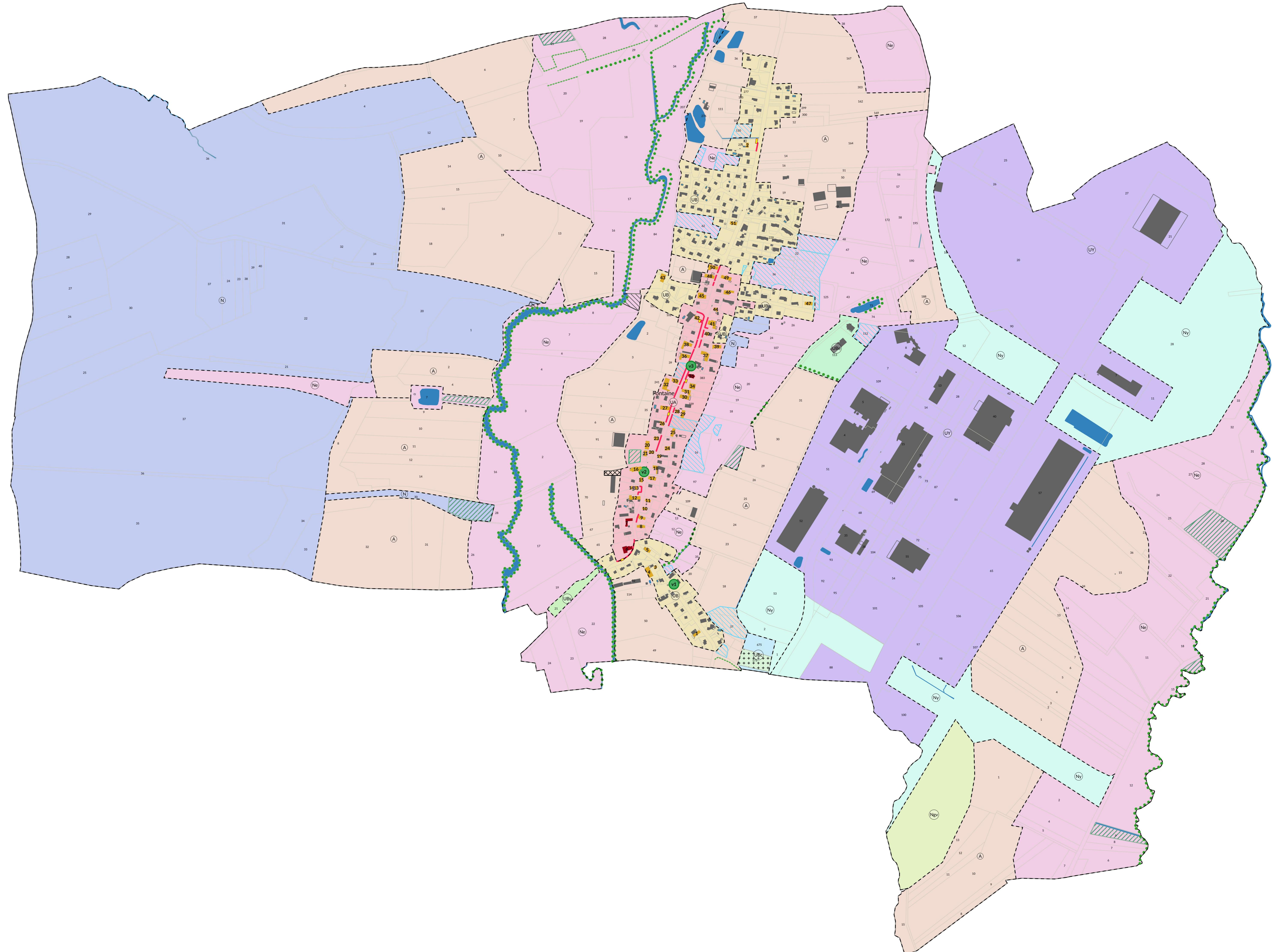


## Plan Local d'Urbanisme

Plan de zonage - échelle : 1:5000

DOCUMENT DE TRAVAIL

DATE : Septembre 2023



## DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UY

### Section 1 : Usages des sols et destinations des constructions

#### Article 1.1 UY : Destinations et sous-destinations autorisées

DESTINATIONS	SOUSS-DESTINATIONS	AUTORISEES	AUTORISEES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement		X	
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

#### Article 1.2 UY : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. Les travaux en vue de la création d'étangs, de plans d'eau, à l'exception de ceux nécessaires au système d'évacuation des eaux pluviales.
2. Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement.
3. L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
4. La création de carrières et de ballastières

#### Article 1.3 UY : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

1. Les constructions de la sous-destination « Logement » si la présence de personnes est nécessaire pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement des autres constructions autorisées dans la zone. Les constructions à sous destination de « Logement » sont intégrées à la construction principale (sauf impossibilité technique) et sont limitées à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
2. Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
  - et se situent à plus de 10 m des cours d'eau naturels,
  - ou concernent des fouilles archéologiques.
3. Les dépôts et stockage de matériaux liés à une activité fonctionnant dans la zone à condition de les insérer dans le paysage, masqués par la végétation.
4. Les installations classées SEVESO, à condition de ne pas être classées « seuil haut ».

## 5. Les démolitions.

### Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Article 2.1 UY : Implantation par rapport aux voies (publiques et privées) ou emprises publiques

Sauf dispositions graphiques contraire, les constructions et installations doivent respecter :

- La ligne d'implantation obligatoire des façades bâties repérée au plan de zonage. Une tolérance de plus ou moins 5 mètres comptés depuis cette ligne d'implantation peut être admise.
- Une marge de recul de 15 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des décrochements ou saillies de construction limitées à 25 m de profondeur comptés depuis la ligne d'implantation obligatoire repérée au plan de zonage peuvent être autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas :

- 50% du linéaire de la façade occupant la ligne d'implantation obligatoire repérée au plan de zonage,
- la hauteur de la construction implantée sur la ligne d'implantation obligatoire repérée au plan de zonage.

Lorsque des constructions préexistantes ne respectent pas le recul minimal visé ci-dessus, leurs aménagements et extensions peuvent s'aligner avec les façades préexistantes desdites constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique de type bassins de rétention, transformateur, poste à incendie enterré, dans la mesure où leur implantation ne constraint pas l'organisation générale de la zone.

##### Article 2.2 UY : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire 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 4 mètres ( $H/2$ , min. 4 m).

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique de type bassins de rétention, transformateur, poste à incendie enterré, dans la mesure où leur implantation ne constraint pas l'organisation générale de la zone.

##### Article 2.3 UY : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

##### Article 2.4 UY : Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- la cote NGF 385 par rapport au terrain naturel,
- 20 m à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain fini après travaux.

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, gardes corps, etc.

La hauteur des constructions à usage d'habitation, si elles ne sont pas intégrées à la construction liée à l'activité, ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

### ***Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

#### **Article 2.5 UY : Insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager**

Les constructions sont traitées de manière à respecter le paysage et s'insérer dans le milieu environnant.

Les façades doivent utiliser deux teintes principales parmi l'ensemble de la gamme des gris ou parmi les références RAL (ou équivalent) suivantes : 1002, 1015, 1019, 5024, 6034, 7006, 7032, 7033, 7035, 7042.

Les extensions des constructions doivent être réalisées dans les mêmes matériaux et couleur que le bâtiment d'origine.

L'aspect bois est autorisé.

L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

Les clôtures doivent être constituées de panneaux en treillis soudés à maille rectangulaire, dont la couleur doit être dans la gamme des gris (de préférence, RAL 7016) et d'une hauteur de 2 m par rapport au terrain naturel.

Les portails doivent être coulissants, d'une hauteur maximale de 2 m. Ils doivent présenter un aspect métallique et être à claire-voie, de couleur identique ou similaire à celle des clôtures.

Les clôtures doivent aménager des passages perméables à la faune :

- soit par surélévation du grillage, sous condition de ne pas dépasser la hauteur de 2 m par rapport au terrain naturel,
- soit par la création d'ouvertures (d'au moins 25 cm de large et d'au moins 20 cm de haut) pratiquées à la base de la clôture, a minima tous les 50 m.

### ***Traitements environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions***

#### **Article 2.6 UY : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés avec des essences locales, de feuillus (liste en annexe).

Les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées, entre les places de stationnement, avec des essences locales de feuillus à raison d'au moins 1 arbre, à tige fléchée ou couronnée, de force 14/16 minimum, par tranche entamée de 10 places de stationnement.

Les espaces repérés au plan de zonage par la mention « **Ensemble arboré à protéger ou à réaliser** » seront aménagés et plantés avec des essences locales en cohérence avec la liste en annexe 3. Toute coupe ou abattage d'arbre est subordonnée à son remplacement par une espèce équivalente.

### ***Stationnement***

#### **Article 2.7 UY : Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

#### **Article 2.8 UY : Dispositions quantitatives**

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres.

Sur le terrain d'assiette de la construction, il est exigé, au minimum :

- pour les constructions de la sous-destination ‘Entrepôt’ : 1 place par tranche entamée de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions de la sous-destination ‘Industrie’ : 1 place par tranche entamée de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions de la sous-destination ‘Bureau’ ainsi que les autres constructions autorisées dans la zone : 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

*Le calcul du nombre de place de stationnement ne doit pas tenir compte des constructions existantes.*

Le nombre de places est arrondi à l’unité inférieure si la décimale n’excède pas 0,5, et à l’unité supérieure dans le cas contraire.

### **Section 3 : Équipements et réseaux**

#### **Desserte par les voies publiques ou privées**

##### **Article 3.1 UY : Accès**

Les accès aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles générales de desserte, défense contre incendie, protection civile, sécurité routière.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

##### **Article 3.2 UY : Voirie**

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions sont fonction du trafic à prévoir et de l'usage qu'elles supportent. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement.

Les voies en impasses doivent être aménagées de manière à être adaptées au retournement des véhicules.

#### **Desserte par les réseaux**

##### **Article 3.3 UY : Eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

L'alimentation en eau des installations industrielles s'effectue à partir des réseaux publics à condition que ceux-ci puissent fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles. L'insuffisance éventuelle des réseaux entraîne le refus du permis de construire.

##### **Article 3.4 UY : Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

Les installations industrielles doivent traiter leurs eaux résiduaires de process avant rejet dans le réseau public d'assainissement, conformément à la législation en vigueur, notamment celle au titre des installations classées.

Un arrêté d'autorisation de déversement est nécessaire si les eaux rejetées ne sont pas des effluents domestiques.

##### **Article 3.5 UY : Eaux pluviales**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

Les prescriptions de l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale du 2 décembre 2020 doivent être respectées.

Article 3.6 UY : Réseaux secs

Les réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements doivent comporter des fourreaux en attente en prévision de leur desserte par les nouvelles technologies de communication.