

Ce secteur délimite des espaces actuellement occupés par des activités artisanales et commerciales.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - ✓ habitat dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions énoncées à l'article Uy 2,
 - ✓ agricole et forestier;
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les habitations légères de loisir ;
- Les affouillements et exhaussements ne répondant pas à des impératifs techniques pour l'intérêt général ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- L'implantation d'éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle est supérieure à 12m ;
- Les dépôts de matériaux inertes, déchets, véhicules hors d'usage, non autorisés ;
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est supérieure à 3kwc et dont la hauteur au dessus du sol dépasse 1,80m.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements dont ils dépendent et à condition qu'elles soient incorporé dans le volume du bâtiment d'activité créé ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
- Dans le respect de l'application de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme :
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre;

- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve :
 - des dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'urbanisme,
 - de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment,
 - de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel,

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UY 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

1] Conditions de desserte

Voies existantes :

Les terrains doivent être desservis par des voies, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La largeur minimale de la chaussée est fixée à 6 m sans dépasser 8m d'emprise totale.

Elles doivent par ailleurs :

- ✓ permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères ;
- ✓ permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne peut excéder 75 m. Elles doivent en outre comporter à leur extrémité une emprise de retournement, dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 12 m de rayon et dont l'emprise de la chaussée permet les manoeuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie, et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité.

2] Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accès par les voiries de desserte communales ou privées sera systématiquement privilégié. Dans le cas où l'accès sur la RD serait seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas, des accès groupés seront recherchés.

Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 m.

Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 14 m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ensembles d'habitation, toutefois les accès doivent être au maximum regroupés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toutefois, pour l'implantation et le développement d'activités, les accès doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

A l'exception des terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m pour lesquelles l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte.

Article UY 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1] Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2] Assainissement – eaux usées

Toute construction sera raccordée par canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif, en respectant les caractéristiques de celui-ci.

En l'absence de réseau collectif ou si le raccordement est impossible, les eaux usées seront dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur.

Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Seule peut être autorisée, pour les nouvelles constructions, l'évacuation des eaux usées traitées dans les exutoires pérennes (c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage).

Pour toute opération d'ensemble, il pourra être demandé la mise en place d'un réseau type séparatif, en attente de raccordement sur le futur réseau public d'assainissement.

Les eaux usées autres que domestiques, relevant des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, pourront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par cet article.

3] Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain seront dirigées vers les canalisations, fossés, ou réseaux prévus à cet effet.

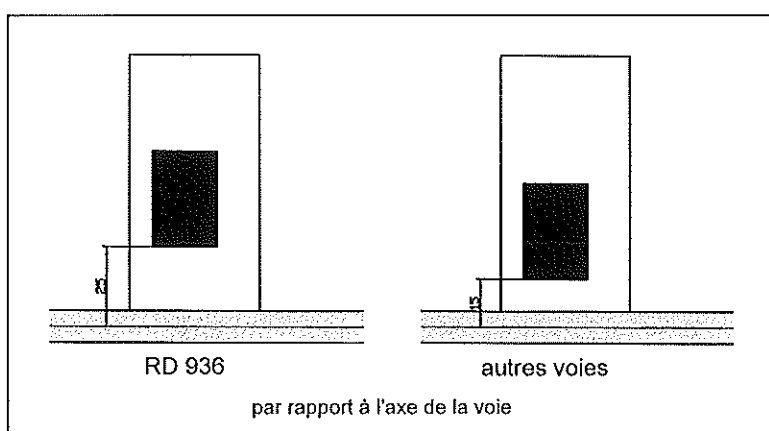
Article UY 5 : Caractéristiques des unités foncières

Sans objet.

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

Toute construction ou installation sera implantée à une distance minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 936 (35 mètres pour les constructions à usage de gardiennage),
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

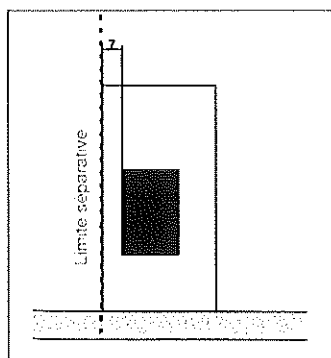


Toutefois, des implantations différentes pourront être prévues pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...) ainsi que des équipements publics.

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

Les règles d'implantations suivantes s'appliquent aussi bien sur des parcelles en indivision que sur des parcelles créées à l'occasion d'un lotissement. Ainsi, ces règles sont applicables entre les différents lots composant le lotissement ou l'opération groupée nécessitant un redécoupage parcellaire.

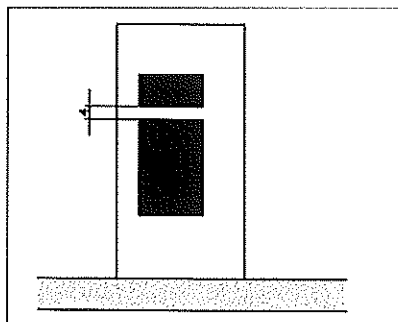
Les constructions seront implantées en ordre discontinu. Elles seront en retrait de 7 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.



Au-delà d'une distance de 20 mètres par rapport à l'alignement sur voie, la construction en limite séparative est autorisée pour les bâtiments dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

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

Les constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.



Article UY 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 %.

Article UY 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 12 mètres au faîtage mesurés depuis le sol naturel avant travaux.

Cette hauteur peut être dépassée dans le cas de la reconstruction ou de l'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

Article UY 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au paysage naturel et urbain.

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier. Les murs et pignons aveugles y sont interdits.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage.

L'effet de masse résultant de ce type de constructions dans le paysage sera réduit à son minimum.

L'éventuel emploi de matériaux tels que les bardages doit faire l'objet de mesures compensatoires architecturales et paysagères : travail sur les volumes, retrait des façades, plantations d'arbres de grand développement...

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrés aux constructions.

Les aires de stationnement, de stockage et de manutention seront localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Les clôtures

Les clôtures seront réalisées en harmonie avec les constructions principales.

Les clôtures le long des voies et emprises publiques seront constituées :

- ✓ soit d'un mur bahut de 1 mètre maximum surmonté d'éléments ajourés de couleur sombre : grilles, claustras, palissades et/ou doublées d'une haie, la hauteur totale n'excèdera pas 1,80 mètres ;
- ✓ soit d'une haie végétale, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres ; il sera préféré haies vives d'espèces locales et variées.

Les clôtures le long des voies et emprises publiques en matériaux bruts seront enduites.

Les locaux techniques ou de stockage des déchets seront traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret enduit, panneau à claire-voie ou haie compacte d'espèces non caduques.

Les enseignes

Les enseignes ne devront pas être distinctes (indépendantes) de la façade.

Article UY 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. L'offre en place de stationnement répondra aux besoins des constructions admises dans la zone.

Il est exigé 1 place de stationnement par 50 m² de SHON pour les constructions d'activités tertiaires ; et 1 place de stationnement par 100 m² de SHON pour les constructions d'activités secondaires.

La longueur d'une place de stationnement est au minimum de 5 mètres, et l'accessibilité sera assurée. (Des places devront être prévues pour les camions).

Article UY 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pour toutes nouvelles constructions, 20 % du terrain au minimum doit être laissé en pleine terre et traités en espaces verts (sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies et respectera au mieux la végétation existante.

Sur les terrains en limite d'une autre zone (non séparées par une voie), les marges de retrait par rapport à cette limite seront paysagées de manière à créer des espaces tampons. Les clôtures seront à cet endroit systématiquement doublées d'une haie.

Les stockages extérieurs seront masqués par des rideaux d'arbres d'espèces non caduques.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de moyen développement, à raison d'un arbre toutes les 3 places.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UY 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Sans objet