

## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy**

Qualification de la zone : Zone urbaine de la Feuillie et du Mont Jarret, à vocation principale d'activités

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Uy 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- 1.1 - Les nouvelles installations engendrant des nuisances incompatibles avec leur environnement.
- 1.2 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3 - Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sport ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation et à l'aménagement de la zone.
- 1.4 - sans objet
- 1.5 - sans objet
- 1.6 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que tout remblaiement, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations ou ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.

#### **ARTICLE Uy 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

Peuvent être autorisés:

2.1 - Sauf dans les espaces affectés par un risque d'inondation et ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine délimités sur les documents graphiques, les constructions ou installations non destinées au logement (y compris les installations classées ou non d'activités commerciales ou artisanales, y compris leur extension à condition de ne pas dépasser une surface hors œuvre nette globale de 1500 m<sup>2</sup>, et de ne créer aucune nuisance pour le voisinage), à condition d'être compatibles (en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.

Dans le secteur Uy, les constructions ou installations non destinées au logement (y compris les installations classées ou non d'activités commerciales ou artisanales, y compris leurs extension à condition de ne créer aucune nuisances pour le voisinage) à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes. Dans le secteur Uy pourront toutefois être admis les logements associés au fonctionnement des entreprises, et dont la proximité directe est indispensable à ces entreprises.

- 2.2 - sans objet
- 2.3 - sans objet
- 2.4 - sans objet

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Uy 3 - Accès et voirie**

3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination

3.2 – sans objet

3.3 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4 - Sauf en cas d'impossibilité technique liée à la topographie ou la configuration du site, l'accès automobile au terrain sera réalisé par une entrée charretière ménageant un recul de 3m minimum entre la limite de propriété sur rue et le portail.

3.5 - En cas de garage en sous-sol, la pente de la rampe d'accès au garage ne devra pas être supérieure à 15%.

#### **ARTICLE Uy 4 - Desserte par les réseaux**

##### **4.1 Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

##### **4.2 Assainissement eaux usées**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

En absence de réseau public, seules seront autorisées les habitations individuelles qui devront être assainies conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur.

##### **4.3 Assainissement pluvial**

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

##### **4.4 Electricité - téléphone**

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aérosouterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

#### **ARTICLE Uy 5 - Caractéristiques des terrains**

5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, et que l'opération nouvelle nécessite un assainissement autonome, la surface minimale du terrain doit être de 1200m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE Uy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

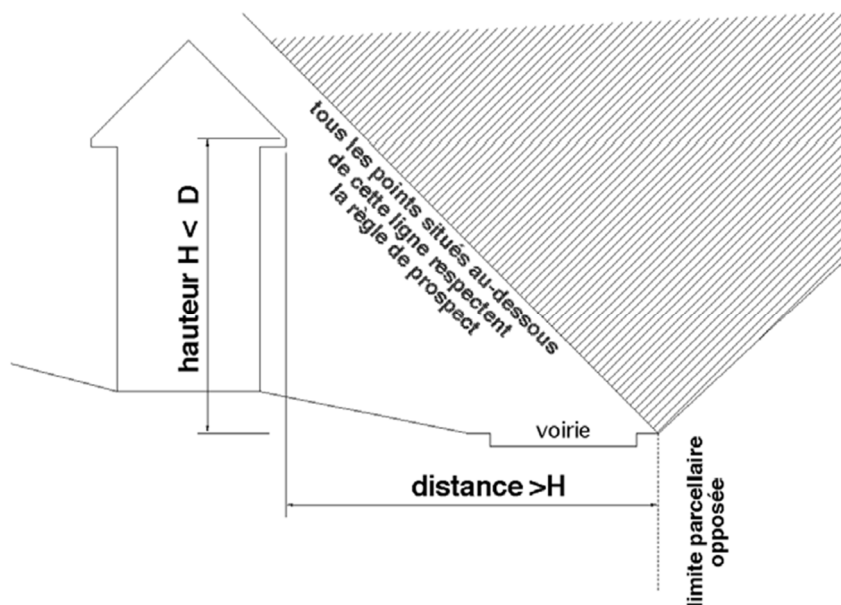
Les constructions doivent être implantées:

6.1 soit à l'alignement des voies publiques, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter.

6.2 soit à l'alignement des maisons voisines, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter

6.3 soit en retrait minimal de 5 m (sauf en ce qui concerne le secteur Uy, où les constructions devront respecter également un retrait minimal de 75m par rapport à l'axe de la route départementale 93 et de la route départementale 13).

6.4 Dans tous les cas d'application de l'article 6.3 précédent, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.

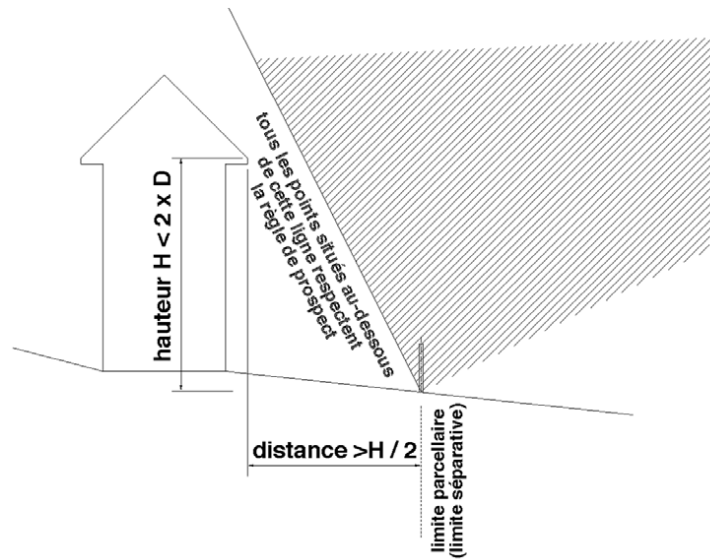


### **ARTICLE Uy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées:

7.1 soit en limite séparative

7.2 soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $D > H/2$ ) avec un minimum de 3.00 m (sauf en ce qui concerne le secteur Uy, où ce minimum est porté à 5m).



### **ARTICLE Uy 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription spéciale.

### **ARTICLE Uy 9 - Emprise au sol**

Pas de prescription spéciale.

### **ARTICLE Uy 10 - Hauteur des constructions**

10.1 La hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder :

- ni un étage sur rez-de-chaussée plus un comble (soit trois niveaux hors sol).
- ni 10m au faîtage

10.2 La hauteur hors tout est portée à 25m).

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

### **ARTICLE Uy 11 - Aspect extérieur**

#### **11.1 - Généralités**

11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

## **11.2 Adaptation au sol**

11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

## **11.3 Aspect**

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). On pourra utiliser des clins, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

11.3.3. Pour les bâtiments artisanaux de petites dimensions (surface hors oeuvre nette inférieure à 1500m<sup>2</sup>) On pourra utiliser les clins en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant.

11.3.4. Les bâtiments devront s'intégrer à l'ensemble qu'ils constituent avec les constructions existantes, où s'inscrire dans un projet cohérent

## **11.4 Toitures**

11.4.1 Les toitures des habitations doivent comporter au moins deux pentes (de pente supérieure à 40°), sauf :

- en ce qui concerne les petits appentis (d'une surface hors oeuvre brute inférieure à 20m<sup>2</sup>), pour lesquels une pente unique et plus faible est admise.

- ou dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité, justifiée et s'intégrant au site

11.4.2 Les toitures - terrasses et les toitures monopentes sont interdites, sauf :

- en ce qui concerne les petits ouvrages techniques (transformateur EDF, ...),

- ou dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité, justifiée et s'intégrant au site. La toiture - terrasse ou la toiture monopente ne devra pas couvrir sur un même plan la totalité de la construction.

11.4.3 Pour les constructions à usage artisanal ou industriel, les toitures de faible pente sont acceptées.

11.4.4 Par exception aux articles précédents, en cas d'extension d'une construction, les nouvelles toitures devront tenir compte des volumes et des matériaux existants s'ils sont de qualité.

11.4.5 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées avec des matériaux traditionnels (naturels ou présentant le même aspect). Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité, justifiée et s'intégrant au site.

11.4.6 Pour les constructions à usage artisanal, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

## **11.5. Clôtures**

11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

11.5.2 Les clôtures en plaque de béton brut sont interdites.

11.5.3 Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être de couleur verte.

## **ARTICLE Uy 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur le terrain privatif.

12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50m<sup>2</sup> de SHON. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour lesquels le nombre de places de stationnement sera uniquement adapté en fonction du projet.

12.3 En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements

nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites-places, ou verser une participation à la municipalité pour la non réalisation d'aires de stationnement.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **ARTICLE Uy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.

13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m<sup>2</sup> de terrain.

13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE Uy 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.