

CHAPITRE 5 – ZONE UY

La zone UY est destinée à accueillir des activités de type artisanal, commercial, des services, et/ou des équipements.

Une partie de la zone UY est comprise dans le périmètre de protection des abords des Monuments Historiques du château de Mongenant (Portets).

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

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UY1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions appartenant aux catégories de destinations suivantes sont interdites :

- habitation, à l'exception de celles prévues à l'article UY2,
- exploitation agricole ou forestière.

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- terrains de camping et caravaning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances,
- terrains de sports ou loisirs motorisés, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, golfs,
- dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- affouillements ou exhaussement des sols, à l'exception de celles prévues à l'article UY2.

ARTICLE UY2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux.

2.2. Les installations classées sont autorisées à condition :

- o de ne pas être de la nomenclature 2510 (carrières) ;
- o que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2.3. Les zones de stockage de matériaux liés à l'activité sont autorisées, sous réserve qu'un traitement végétal permette de masquer ces derniers depuis l'espace public.

2.4. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils répondent :

- o à des impératifs techniques,
- o ou/et à la restauration du bâti existant,
- o ou/et à des fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY3 : Accès et voirie

3.1. Accès

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du code civil.
- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

3.2. Voirie (voir l'annexe n°1 du règlement)

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 5m.
- Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par au plus une manœuvre en marche arrière.

ARTICLE UY4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2. Electricité

Pour toute construction ou installation, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique seront obligatoirement souterrains.

Toute extension de réseau existant sera obligatoirement réalisée en souterrain.

4.3. Assainissement

Eaux usées

- En l'absence de réseau collectif ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur et au règlement municipal d'assainissement. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation. Ils ne seront retenus que dans la mesure où la superficie de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettront (*Cf. Annexes Sanitaires*) ; filtre à sable et exutoire pérenne sont nécessaires.
- L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les réseaux pluviaux.
- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature des activités ; leur raccordement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité.

Eaux pluviales (voir annexe n°3 du règlement)

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants et de limiter les phénomènes d'inondation en aval, la gestion sur la parcelle des eaux de pluie (de toiture et de ruissellement dû à l'imperméabilisation des sols) est imposée pour toute construction. Cette mesure pourra conduire, selon le cas, à l'édification de bassins d'infiltration, d'ouvrages de stockage, de régulation ou de récupération pour réutilisation, de noues, de revêtements filtrants pour voirie ou aires de stationnement ou tout autre système alternatif au « tout tuyau ».

Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

ARTICLE UY5 : Caractéristiques des terrains : Non réglementé

ARTICLE UY6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être implantées suivant un recul minimum de 15m par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies publiques ou privées, existantes ou projetées, sur toute la hauteur de la façade.

6.2. Pourront déroger à l'article 6.1. à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel (notamment au regard des constructions directement voisines) :

- la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement ;
- les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement et implantés avec un retrait inférieur ;
- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UY7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées en ordre discontinu, c'est-à-dire isolées sur l'unité foncière et à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute sans être inférieure à 4m.

ARTICLE UY8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non accolées édifiées sur la même propriété sera au moins égale à 4 m.

ARTICLE UY9 : Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction. Sont exclus du calcul les éléments architecturaux en saillie (encorbellements, balcons, brise-soleil, débords de toit...).

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UY10 : Hauteur des constructions

Les hauteurs s'entendent mesurées depuis le sol naturel avant travaux. Les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, acrotère... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1,20m.

10.1. La hauteur à l'égout du toit mesurée depuis le sol naturel avant travaux ne peut dépasser une hauteur de 12 mètres.

10.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UY11 : Aspect extérieur des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur aspect ou leur dimension porter atteinte au caractère environnant, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La volumétrie sera simple et privilégiera la sobriété. Tout pastiche d'architecture traditionnelle ou étrangère est proscrit.

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

Dans le cas de bardages, les bardages monochromes sont imposés et les seules gammes de couleur autorisées sont le gris, gris coloré, brun.

Tout bâtiment annexe, dans la mesure où il est justifié, doit être construit en cohérence avec le bâtiment principal.

Dans le cas de toitures inclinées, des débords d'au moins 50 cm sont imposés.

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

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains. Toute extension de réseau existant sera obligatoirement réalisée en souterrain.

Les clôtures seront composées d'un grillage plastifié vert d'une hauteur inférieure ou égale à 2m.

ARTICLE UY12 : Stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé pour les constructions à usage de :

- habitation : 2 places par logement ;
- bureaux : 2 places pour 60 m² de plancher ;
- hôtels: 1,5 places pour 2 chambres ;
- restaurants : 2 places pour 20 m² de salle de restaurant ;
- commerces : pour les établissements de plus de 100 m² de surface de vente, la surface affectée au stationnement et à ses voies de desserte doit être égale à 50 % de la surface de vente.

12.2. Tous ces établissements doivent comporter une aire pour le stationnement des deux-roues.

Il est exigé pour les constructions à usage de :

- habitation : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5m² / logement ;
- bureaux : de 10m² à 5000m² de surface de plancher, ratio de 4 places / tranche de 100m² de surface de plancher ;
- hébergement hôtelier : à partir de 100m² de surface de plancher, ratio de 1 place / 4 chambres ;
- commerces : de 100m² à 1000m² de surface de vente, ratio de 4 places / tranche de 100m² de surface de vente ;
- artisanat et autres activités : à partir de 100m² de surface de plancher, ratio de 2 places / tranche de 100m² de surface de plancher.

ARTICLE UY13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1. Les plantations existantes devront être maintenues si elles ne nuisent pas à l'implantation d'une construction ou à son extension.

13.2. Les aires de stationnement réservées aux poids lourds ainsi que les surfaces de stockage et de manutention sont localisées principalement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

13.3. Les aires de stockage ne doivent pas être vues depuis l'extérieur, elles sont ceinturées d'une haie.

13.4. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY14 : Coefficient d'Occupation du Sol : Non réglementé