

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE UP

Zones propriétés de la commune destinées à recevoir les principaux équipements structurants au service du public ainsi que du logement à loyer maîtrisé ou encadré à l'initiative de la commune.

Ces secteurs sont situés en partie en zone inondable de risques faible à moyen BI.

Pour l'ensemble de ces secteurs, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPR.

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

ARTICLE UP / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage artisanal
- les constructions à usage commercial
- les constructions à usage tertiaire autres que celles visées à l'article UP / 2
- les constructions à usage agricole
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement de caravanes isolées
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables)
- les dépôts de véhicules
- les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article UP / 2
- les installations classées autres que celles visées à l'article UP / 2
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances,
- les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés,
- les carrières
- toute construction et occupation du sol interdites dans le PPR
- toute construction dans les éléments de paysage identifié non bâti.

ARTICLE UP / 2 : Occupation des sols soumises à condition particulière.

- Les installations classées soumises à déclaration, et les installations et travaux divers nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes (dépôt d'hydrocarbure pour chauffage des bâtiments ...) sous réserve qu'elles n'induisent pas de nuisances pour les riverains et qu'elles s'insèrent dans l'environnement bâti.
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPR doivent se soumettre à ses prescriptions
- Les constructions à usage d'habitat si elles sont liées aux activités existantes ou si elles répondent à un besoin identifié par la commune
- Les constructions à usage tertiaire si elles sont liées aux activités publiques.
- L'urbanisation nouvelle dans le secteur Manaud devra respecter les principes posés ans l'orientation d'aménagement concernée.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP / 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique.

Les voies nouvelles du secteur Ste Anne devront respecter l'orientation d'aménagement correspondante.

ARTICLE UP / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1: Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 : Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

- toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

- Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une étude spécifique à la parcelle.

- l'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales.

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

- en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 : Électricité, gaz, téléphone et câbles divers :

Ces réseaux seront ensevelis.

ARTICLE UP / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement non collectif, la superficie minimale de l'unité foncière sera de 2 500 m² lorsqu'il y a rejet des effluents dans le milieu hydraulique superficiel, 1 500 m² lorsqu'il y a infiltration dans le sol, selon les termes de la doctrine départementale en matière d'assainissement non collectif.

ARTICLE UP / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation est possible à l'alignement ou avec un retrait de 3 m minimum.

ARTICLE UP / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation est possible soit à l'alignement, soit en retrait à condition dans ce cas de respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE UP / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Néant.

ARTICLE UP / 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UP / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser R+2 et 9 m à l'égout du toit.

ARTICLE UP / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLÔTURES

Tout projet devra être compatible avec la nature des activités, tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat et rechercher une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux et de couleurs.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être revêtus est interdite.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE UP / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les constructions neuves, extensions ou changement de destination, il est exigé :

- Habitat lié aux activités existantes : 1 place par **100 m² de surface de plancher à usage habitat**. Selon les dispositions de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état ne se verront pas imposés la mise en œuvre d'aire de stationnement.
- Service public: une place par poste de travail.

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

Pour tout équipement supplémentaire, le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec la capacité d'accueil de l'équipement. Il sera également prévu le stationnement des deux roues.

ARTICLE UP / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Néant.

13.2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Un arbre de haute tige sera planté pour 4 places de stationnement.

Dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement, les principes d'espaces verts le long des voies, des plantations d'alignement, des plantations en limites de parcelles, des plantations d'espaces publics devront être respectés.

13.3 - Eléments de paysage identifié en application de l'article L 123-1.7 du code de l'Urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés (notamment haies pour des raisons de paysage ou des raisons écologiques).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.