

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme



VILLEFRANQUE

4

Règlement

Dossier de Modification Simplifiée n°1

Dossier d'adoption en Conseil Communautaire du 04/03/2023

PRESCRIPTION	P.A.D.D.	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
14/04/2015	03/05/2016	25/10/2016	01/03/2017 au 07/04/2017	17/06/2017
				

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UY

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

La **zone UY** est la zone réservée **principalement** aux activités artisanales et industrielles.

Il est distingué :

- Un **secteur UYd** qui correspond aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement individuel est imposé.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- **Habitations**
- **hébergement hôtelier**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs**
- **le stationnement des caravanes**
- **les carrières,**
- **les affouillements de sols non liées à la construction, quelle que soit leur hauteur**

En zone inondable du PPRI, c'est le règlement du PPRI qui s'applique.

type d'aléa	occupation actuelle du sol	règle de base
zone d'aléa faible hauteur < 0,5 m et vitesse < 0,5 m/s	zone urbanisée	zone constructible
	zone peu ou pas urbanisée = zone d'expansion des crues	zone non constructible sauf bâtiment agricole ou enjeux particuliers, en l'absence d'une autre possibilité
zone d'aléa moyen hauteur < 1 m et vitesse < 1 m/s et hauteur > 0,5 m ou vitesse > 0,5 m/s	enjeux urbains très forts (centre urbain très dense ou centre historique)	constructibilité à étudier de près avec des règles de construction adaptées
	zone péri-urbaine, petite agglomération, ou zone peu ou pas construite	zone non constructible sauf bâtiment agricole ou enjeux particuliers, en l'absence d'une autre possibilité
zone d'aléa fort hauteur > 1 m ou vitesse > 1 m/s	tout type d'occupation	zone non constructible
zone « cuvette » (zone de stockage ne contribuant pas à l'écoulement dynamique de la crue)		possibilité de construction à définir
Niveau d'aléa inconnu		Par mesure de précaution, on rendra le lit majeur du cours d'eau inconstructible.

Extrait du Porter à connaissance

Zone UY

ARTICLE UY 2- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- **l'édification de clôtures** peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- **les commerces de surfaces de vente supérieure à 500m² sont interdits**

En zone inondable du PPRI, c'est le règlement du PPRI qui s'applique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UY 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et la voirie doivent être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

L'implantation des bâtiments devra être réalisée de manière à ce que les manœuvres des camions s'effectuent en dehors des voies publiques.

ARTICLE UY 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

▪ Eau -

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

▪ Assainissement -

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. dans le cas contraire (**secteur UYd**), l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré-traitement et doit faire l'objet d'une convention de raccordement avec le service gestionnaire.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention sera imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales sera exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il sera exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Le calcul sera le suivant :

0.088m à partir de 40m². Cela concerne uniquement les nouvelles constructions (à partir de 40m² d'imperméabilité créée). Les annexes déjà existantes ne sont pas comptées.

Le débit de fuite sera 3L/Seconde/par Hectare.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent.

- **Electricité-Téléphone-Télévision :**

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986.

- **Des emplacements spécifiques doivent être prévus** sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages tels que poste de relèvement des eaux usées, poste de transformation électrique, stockage des ordures ménagères, etc.

ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES -

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certains espaces collectifs et voies. Pour les autres, la marge de reculement est de **5 m** à partir de l'alignement de la voie. Un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité.

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée, notamment pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, si elle contribue à une meilleure architecture, si elle résulte d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent, ou si elle est justifiée par des considérations techniques.

Les saillies à 80cm telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement ou à l'alignement s'il est admis.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 5 m. Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

Les constructions sont implantées **en limites ou à 2 m** au moins des limites. Cependant les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement.

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe précédent peut être acceptée pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (énergie, eau, télécommunication, etc...) à la sécurité ou au fonctionnement de la circulation, si des considérations techniques le justifient.

Le long des cours d'eau, un recul de 4 m par rapport à la berge est imposé.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec **un minimum de 4 m.**

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol est fixée à **0.60**

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point des constructions mesurées à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur d'une construction ne peut excéder **6 mètres à l'égout de toiture et 9,00 m au faîtage**. La hauteur à l'égout des toits peut être portée à 8,00m et celle du faîtage à 11 m pour des raisons technique liées aux fonctions du programme.

La limite de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques ponctuels tels que ventilations, cheminées, extracteurs, antennes...etc.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des alinéas 1 et 2 ci-dessus et pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (énergie, eau, télécommunication, etc...) à la sécurité ou au fonctionnement de la circulation, si elles sont justifiées par des considérations techniques, peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par les conditions techniques de l'exploitation.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages de lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 8m.

Les éléments techniques et les cheminées peuvent être admis au delà de la limite fixée par rapport à l'alignement opposé.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE

1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

3 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage. Les matériaux devront se rapprocher de ceux utilisés traditionnellement :

Les enduits doivent être de ton clair. Les pignons aveugles en limite séparative, ainsi que toutes les façades devront être traitées enduites.

Les matériaux en plastique sont prohibés à l'extérieur, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être enduits ou blanchis tels que parpaings de ciment, béton banché, etc.

Les bardages de bois lasurés à claire-voie ou non peuvent être autorisés sur de petites surfaces.

Les bardages métalliques doivent être pré laqués.

Les clôtures sont constituées d'un grillage inoxydable doublé d'une haie vive. Toutefois, pour des raisons de sécurité justifiées, l'édification d'un mur enduit est également admise.

La hauteur des clôtures devra se situer entre 1,20 m et 2,00 m.

Les toitures :

La couverture des bâtiments devra être de ton tuile, ou de ton ardoise

Les toitures auront une pente comprise entre 35 et 40 % dans le cas d'une construction en maçonnerie .

Dans le cas d'une construction en structure métallique le toit aura une pente minimale de 20%

Coloration :

Les installations doivent être de couleur clair, blanc cassé ou sable, ou de ton sombre ; les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés d'aspect brillant sont interdites. Les couleurs vives peuvent être autorisées en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées. Les couleurs utilisables sont :

Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire

Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire

Bleu : RAL 5005 ou 5010 ou similaire

Gris anthracite RAL 7016 ou similaire ou gris clairs RAL 7044 ou similaire

La couleur du portail sera identique à celle de la charpente et menuiseries de volets extérieurs Le portail pourra aussi être blanc (identique au mur de clôture)

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

Nombre d'aires de stationnement :

Habitations, une place pour 80 m² de plancher avec un minimum

- de 2 places par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

Commerces, restaurants, bureaux :

- une place pour 30 m² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,
- une place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil

Unités de production et de stockage :

- une place pour 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES -

Lors de chaque édification de construction, la superficie des espaces libres à aménager représente au minimum 10% de la superficie du lot.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL –**ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Sans objet

ARTICLE UY 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UY 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS , TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Sans objet