

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Caractère de la zone UY

Identification :

La zone UY correspond aux sites à vocation d'activités existant des Louzais.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation à l'exception du réseau collectif d'assainissement prévu au Zonage d'Assainissement.

Destination :

La zone UY est destinée à l'accueil de constructions à usage d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux, de services, d'entrepôts, d'équipements, ainsi que les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué.

Objectif des dispositions réglementaires :

Les dispositions édictées visent à permettre à la fois l'évolution sur place des activités déjà implantées et l'installation de nouvelles activités.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UY 2.

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- de veiller à ce que les nuisances induites soient compatibles avec la proximité d'habitations existantes,

ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts ;
- les constructions et installations liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (ex : chais, silos, coopérative...) ;
- les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - *qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des constructions autorisées dans la zone,*
 - *que la construction soit intégrée au volume d'un bâtiment d'activités, ou qu'elle soit établie sous la forme d'une annexe d'une SHON n'excédant pas 80 m² lorsqu'une implantation est nécessaire à l'entrée principale de l'établissement ;*
- les parcs de stationnement de véhicules ;
- les dépôts et stockage de matériaux liés à une activité implantée dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UY 3 ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

ARTICLE UY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction, occupation ou destination nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable.

Une disconnexion totale du réseau d'eau du process industriel et du réseau d'eau potable doit être installée, en application des dispositions de l'article R.1321-54 du Code de la Santé Publique.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée à terme sur ce réseau collectif.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété au domaine public) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages (arrosage du jardin, lavage de voiture ...), dès lors qu'aucune communication entre le réseau d'eaux pluviales et le réseau d'eau potable n'est possible.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE UY 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

<p>Rédaction modifiée dans le cadre de la procédure de Modification n° 1 du PLU en date du 25 02 2015</p>

En l'absence de raccordement sur le réseau d'assainissement collectif, un système autonome répondant aux normes en vigueur doit être mise en place.

ARTICLE UY 6 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale 418 ;
- avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Exceptions

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UY 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- sur limite(s) séparative(s) (si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies : murs coupe-feu) ;
- ou avec une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

En outre, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de toute limite séparative contiguë à la zone UB accueillant de l'habitat.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

<p>Rédaction modifiée dans le cadre de la procédure de Modification n° 1 du PLU en date du 25 02 2015</p>

- **Dans l'ensemble de la zone, les éoliennes domestiques (mesurant moins de 12m), doivent respecter un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives et 5 m minimum par rapport à toute construction.**

ARTICLE UY 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Expression de la règle :

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

Exception :

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

ARTICLE UY 9 **EMPRISE AU SOL****Définition :**

L'emprise au sol est le rapport entre la surface du terrain et la projection au sol du volume bâti de la construction à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasses, débords de toiture...).

Expression de la règle :

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 60% de la superficie du terrain.

Pour les constructions et installations techniques de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol.

ARTICLE UY 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE UY 11 **ASPECT EXTERIEUR****1. Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ;

2. Façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les façades doivent être en pierres, en matériaux enduits, en bardages bois ou métallique.

La teinte des enduits doit respecter la teinte des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau clair de Touraine)

La teinte des bardages bois (ou d'aspect similaire) doit présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, teinté à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin) ou respecter des tonalités foncées (gris, ardoise, beige foncé, brun, vert foncé).

La teinte des bardages métalliques (ou d'aspect similaire) doit respecter des tonalités foncées (gris, ardoise, beige foncé, brun, vert foncé).

En outre, des teintes plus vives peuvent être utilisées ponctuellement pour animer les façades et alléger les volumes (exemples : les arêtières et les menuiseries).

3. Toiture.

Les toitures doivent être de teinte ardoise d'aspect mat.

4. Clôtures.

Si une clôture doit être réalisée, elle doit être constituée d'une haie, doublée ou non d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois, composée de préférence d'essences à dominante champêtres ou florales.

La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2 mètres.

ARTICLE UY 12 **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

1 - Espaces libres et plantations :

Les haies doivent être, de préférence, constituées à dominante d'essences champêtres ou florales (houx, lierre, lilas, noisetier, rosiers, cornouiller, merisier, prunus, fusain...) ; les conifères (ex. : thuya, cupressus ...) ou persistants taillés (ex. : laurier tin, laurier palme ...) utilisés en haie d'essence unique sont à éviter.

L'impact visuel des dépôts à l'air libre visibles depuis l'espace public, doit être atténué ou masqué un dispositif paysager (intégration végétale, mouvements de terrain...)

L'implantation des constructions et le traitement paysager des espaces libres devront veiller à préserver, le cas échéant, le caractère boisé du site.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

3 - Éléments de paysage à protéger :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UY 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.