

5. REGLEMENT DES ZONES UI – U1a – U1b - U1p

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UI représente une zone affectée aux activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- U1a où les terrains, de taille modeste, sont destinés à recevoir des locaux d'activités de dimensions réduites
- U1b, caractéristique de la zone UI mais avec une hauteur limitée
- U1p pour les secteurs d'activités où sont implantées des habitations pour lesquelles des dispositions sont prises pour permettre leur aménagement et leur extension mesurée.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UI 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Constructions à usage d'habitation et leurs annexes et piscines, autres que celles autorisées à l'article 2
- Les constructions agricoles
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Les garages collectifs de caravanes
- Les carrières
- Toute construction et installation dans les sites écologiques représentés par les jardins délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme

ARTICLE UI 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone et à condition d'être intégrées au bâtiment d'activités économiques.
- Dans le sous-secteur U1p : l'extension mesurée des habitations existantes, les annexes et piscines restant interdites.
- Les affouillements ou exhaussement de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Sur les sites écologiques représentés par les jardins délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, les abris à condition de disposer d'une emprise au sol maximale de 25 m² et d'une hauteur maximale de 4 mètres.
- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.6 du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UI 3

ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile. Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils

YZEURE – Règlement du PLU

doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, de protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UI 4 **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits. Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à tout autre exutoire.

4. Électricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain si les conditions techniques le permettent.

5. Eclairage public

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en matière d'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UI 5 **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Les constructions doivent s'implanter à minimum 12 mètres de l'axe des voies ou respecter les marges de recul portées au plan de zonage par rapport à la RN 7. L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances à condition de respecter la distance existante.

En zone U1a, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à 9 mètres minimum de l'axe des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes est possible à moins de ces distances à condition de respecter la distance existante.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement.

YZEURE – Règlement du PLU

ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à minimum 5 mètres des limites séparatives ou en limite séparative.

Si la parcelle jouxte une propriété sur laquelle est présente une habitation, cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

En zone Ulp, les extensions des constructions sont possibles jusqu'en limite séparative.

En zone Ula, les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en retrait des limites, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives. Cette distance est maintenue à 3 mètres lorsqu'une habitation est construite sur la limite considérée.

ARTICLE UI 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,80 au maximum.

ARTICLE UI 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux éléments de superstructures (cheminée, antenne, chaufferie,...).

En zone UI, la hauteur maximale des constructions est limitée à 30 mètres au faîtage.

En zones Ula, UIb et Ulp, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UI 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Abris de jardin dans les espaces repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Les abris de jardin devront être réalisés en bois de teintes naturelles ou en maçonneries enduites de teinte claire et couverts en matériaux d'aspect apparenté à la tuile de couleur rouge brique.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

YZEURE – Règlement du PLU

Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, l'aspect extérieur est libre à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel ou bâti.

ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

Il est notamment imposé au minimum :

- 1 place de stationnement pour un logement de fonction
- 1 place pour 60 m² de surface de plancher de bureaux
- Surface de 20 % de la surface de plancher des bâtiments industriels ou artisanaux
- Constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface de vente.

ARTICLE UI 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies portées au plan de zonage doivent comporter des espaces verts plantés, des rideaux d'arbres pour masquer les aires de stockage extérieurs et de parkings, ainsi que les dépôts et décharges.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées. Les plantations devront être uniformément réparties.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UI 15

OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UI 16

OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.