

CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY

La zone UY correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des activités économiques qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques. Elle se compose d'une zone UY générale mixte et de plusieurs secteurs :

- *Un secteur UYa destiné à accueillir des activités en lien avec l'aérodrome*
- *Un secteur UY1 issu du dossier de loi Barnier bordant la RN 176 en partie ouest (Z.A de Gros-Bois)*
- *Un secteur UY 2 issu du dossier loi Barnier bordant la RD 766 (secteur de Linache)*
- *Un secteur UYa1 correspondant au dossier de loi Barnier bordant la RN 176 réalisé dans le cadre de la révision du PLU (secteur aérodrome).*

Le PLU vise à y permettre le développement économique tout en assurant la qualité paysagère de cadre de travail.

ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées au commerce sauf celles autorisées à l'article UY2
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Toute construction (y compris les annexes) dans une bande de 5 mètres depuis la rive des cours d'eau
- La destruction de zones humides, telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, est interdite sauf s'il est démontré :
 - . L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants
 - . L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent
 - . L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants d'activité agricole
 - . L'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides
 - . L'existence d'une déclaration d'utilité publique
 - . L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.
 - . Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant.

ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation à condition :
 - . d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises
 - . d'être intégrées aux bâtiments d'activités et que la surface de plancher dédiée à cette occupation n'excède pas 35 m².
- La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension sous réserve que des dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et des installations.
- Les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments ou sur les emprises des parkings couverts.
- A condition d'un aménagement qualitatif, le commerce de gros, le commerce automobile, les stations-services, l'hôtellerie-restauration, les activités artisanales avec espace d'exposition/vente (show-room) à condition que la surface de vente soit inférieure à 30% de la surface de plancher, les services aux entreprises, les halles et marchés, la vente de productions agricoles, directe par l'exploitant ou organisée en coopérative, et les commerces liés aux aires de voies rapides.

Dans les secteurs UYa et UYa1 :

- Les constructions destinées aux bureaux, à l'entrepôt, à l'industrie et à l'artisanat à condition d'être en lien avec l'activité aéronautique

ARTICLE UY3 - ACCES ET VOIRIE

Dans toute la zone y compris les secteurs indicés :

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes détachées de la construction principale qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.

Dans les secteurs UYa, UY1 et UYa1 :

Aucun accès direct ne sera possible depuis la RN 176

Dans le secteur UY1 :

Chaque acquéreur devra aménager sur son terrain une enclave privative non close. Seul un accès (principal) comportera une enclave privative.

ARTICLE UY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou extension d'une construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositions définies au Plan de Zonage des Eaux Pluviales annexé au dossier de PLU seront respectées.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et aux réglementations en vigueur.

La délivrance du permis de construire ou déclaration préalable vaut autorisation de rejet, sauf prescriptions mentionnées dans l'arrêté.

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

ARTICLE UY5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone :

Sauf dispositions spécifiques reportées aux documents graphiques, les constructions s'implanteront en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'ensemble des règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

Dans le secteur UYa1 :

Les installations et constructions s'implanteront en retrait de 35 mètres minimum de l'axe de la RN176, à l'exception des installations et constructions mentionnées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur UY1 :

Les installations et constructions s'implanteront en retrait de 50 mètres minimum de l'axe de la RN176, à l'exception des installations et constructions mentionnées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur UY2 :

Les installations et constructions s'implanteront :

- en retrait de 35 mètres minimum de l'axe de la RD 766 à l'exception des installations et constructions mentionnées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme.
- en retrait de 25 mètres de l'axe de la RD793.

Dispositions spécifiques aux abords des autres routes nationales et départementales :

En dehors des espaces urbanisés et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (aire de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) respecteront les retraits suivants :

Routes	Classement	Marges de recul à partir de l'axe de la voie	
		Usage habitations	Autres usages
RN 176	voie express	100 m.	100 m.
RD 766	voie à grande circulation	75 m.	75 m.
RD 793	Réseau structurant	35 m.	35 m.

Les aires de stationnements seront autorisées sur 50 % maximum de la marge de recul.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation électriques, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas réduire le recul existant ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites, ou en retrait de 5 mètres minimum.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas se rapprocher de la limite séparative.

ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UY générale :

Il n'est pas fixé de règles.

Dans les secteurs UY1, UY2 et UYa1 :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Dans le cas de construction à usage principal de bureaux, la hauteur maximale sera limitée à 9 mètres

ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans la zone UY générale :

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas pour les projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Pour les bâtiments de volume imposant, les couleurs foncées ou d'aspect bois seront privilégiées.

Les matériaux et les couleurs choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

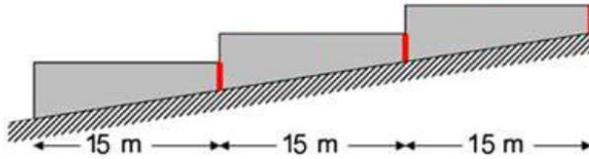
Les clôtures éventuelles seront constituées soit par :

- des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un treillis soudé de couleur foncée,
- des grilles ou des barreaudages de couleur foncée.

Les plaques béton (à l'exception des soubassements de 25 cm de hauteur maximum), les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

En bordure des espaces paysagers protégés ou d'espaces boisés classés repérés aux documents graphiques, les clôtures seront constituées par des haies vives composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture pourra être mesurée par tranche de 15 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



En bordure des emprises publiques et dans la marge de retrait, la hauteur maximale d'une clôture est de 2 mètres. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour des raisons de sûreté ou de sécurité.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés le plus près possible de la ligne d'égout.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales seront enterrés ou non visibles du domaine public. Les systèmes du type tranchée drainante seront privilégiés.

Dans le secteur UY1 :

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit. Il en sera de même pour les enseignes et logos.

La simplicité des volumes, leur proportion et leur composition harmonieuse devront être recherchées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Les bâtiments seront traités en teintes neutres.

Sauf dans le cas de projets d'ensembles cohérents ayant fait l'objet d'études particulières, l'utilisation de couleurs vives sera soumise à l'acceptation de l'aménageur à partir de documents permettant d'en apprécier le réel impact (étude polychromique, montage photo etc.).

Les vitrines et panneaux de verre sont autorisés.

L'usage des verres réfléchissants est interdit.

Les projets devront prendre en compte l'insertion de la "5ème façade" dans le paysage urbain (couvertures, terrasses).

Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à usage industriel en fonction de l'environnement, toitures terrasses / bacs aciers et autres types de toitures industrielles exceptées les tuiles.

Toute finition galvanisée est interdite.

En tout état de cause, les matériaux utilisés seront de ton mat, de couleur terre ou de celle de la végétation environnante.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES

Seule est admise la couleur verte (RAL 6002 - 6005 ou 6020). D'autre part, quelle que soit la clôture considérée, l'utilisation de poteaux et de plaques en béton est strictement interdite pour l'ensemble des zones.

L'utilisation de soubassements en béton sur 0,50 m de haut maximum est autorisé.

CLOTURES EN FAÇADE DE VOIRIE DE DESSERTE INTERNE, EN FAÇADE DE ROUTE ET EN FAÇADE DE VOIE EXPRESS

Les clôtures seront obligatoirement conformes aux principes suivants :

Clôtures en façade de voie express

En ces lieux, elles seront réalisées uniquement en treillis soudé plastifié vert (maille 150*150 mm) d'une hauteur maximale de 2 m, posées sur piquets métalliques plastifiés de couleur verte, (les poteaux de section ronde ou carrée sont recommandés). En tout état de cause, les poteaux béton préfabriqués sont interdits. Un soubassement en plaque béton est autorisé sur une hauteur maximale de 0.50 mètres.

Clôtures en façade de voie interne

Elle sera constituée d'un grillage plastifié vert sur piquets métalliques de section ronde ou en « T » dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres.

LIMITES LATERALES ET AUTRES LIMITES DE FONDS DE LOTS

Sur les limites latérales, et sur la limite de fond des lots qui ne sont pas traitées ci-avant, les clôtures, si elles s'avèrent nécessaires, seront constituées par un grillage à simple torsion plastifié vert d'une hauteur maximale de 2 m tendu sur support métallique.

Les clôtures peuvent également être doublées de haies vives, soigneusement entretenues.

De manière à insérer au mieux la clôture dans le paysage, la haie sera implantée à un mètre en retrait de la limite de lot (clôtures).

PORTAIL / ENCLAVES PRIVATIVES

Afin d'éviter le stationnement sur le domaine public, chaque acquéreur sera tenu d'aménager sur son terrain une enclave privative non close. Celle-ci sera simple ou jumelée avec une autre enclave.

Les portails et portillons dont la mise en place est facultative seront placés en retrait des clôtures de limites de rue, à une distance de 5 m.

L'enclave privative, ainsi créée, sera traitée de la même manière que la voirie publique.

La largeur maximale d'emprise où viendront s'insérer le portail et éventuellement le portillon est limitée à 8 mètres maximum et 4 mètres minimum (au droit de la limite placée à 5 mètres de la limite de lot).

Dans la mesure où les clôtures en façade de rues sont facultatives, l'acquéreur qui ne souhaite pas se clore devra toutefois marquer les limites de l'enclave privative par la pose d'une bordurette béton de type P1 ou P2.

Les caractéristiques du portail et du portillon sont les suivantes :

- Sauf prescriptions spécifiques liées à l'activité propre de l'entreprise : portail métallique plastifié vert (RAL identique à la clôture) avec barreaudage vertical, cadre et barreaux en métal.
- Hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m maxi.

Dans le secteur UY2 :

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages, - du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES

La localisation des clôtures, leur nature et leur hauteur figureront au dossier de demande de permis de construire.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles sont de type treillis soudé de couleur vert foncé sur poteau métallique également vert foncé. La clôture pourra être doublée d'une haie végétale composée d'essences exclusivement champêtre :

Arbres de grand développement

Quercus robur Chêne pédonculé

Castanea sativa Châtaignier

Fraxinus omus Frêne

Prunus avium Merisier

Alnus glutinosa Aulne

Fagus sylvatica Hêtre

Arbustes de second niveau

Corylus avelana Noisetier

Hippophae rhamnoides Argousier

Prunus serotina Cerisier noir

Rhamnus frangula Bourdaine

Prunus spinosa Epine noire

Ulex europaeus Ajonc

Cytisus hispanica Genêt

Crataegus monogyna Aubépine

Ilex aquifolium Houx

Salix caprea Saule

Sambucus nigra Sureau

La fixation, sur ces clôtures, d'enseignes, de publicité ou de tout élément non justifié au regard de la sécurité, est interdite.

Un soubassement de type panneau béton est autorisé sur une hauteur maximale de 30 cm.

Les portails pourront être d'une couleur différente. Dans ce cas, la couleur devra être choisie en se référant à la teinte principale du bâtiment.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les emplacements et la nature des enseignes devront être traités en harmonie avec le bâtiment et figurer au permis de construire. Leur fixation est interdite sur la clôture.

Les enseignes lorsqu'elles seront prévues devront être tournées du côté de la voie de desserte interne et positionnées aux abords de l'accès à la parcelle.

Les enseignes tournées vers la RD 766 et la RD 793 sont interdites.

Les couleurs devront être discrètes et s'insérer dans l'environnement immédiat de la zone. L'usage des teintes allant du gris blanc au gris foncé est recommandé. Toutefois, d'autres teintes peuvent être utilisées pour renforcer ou souligner une ligne forte du projet ou des détails architecturaux. L'introduction d'éléments de couleur ne sera autorisée que dans la limite de 20 % maximum de la façade ou du pignon concerné.

Dans le secteur UYa1:**1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble pour favoriser la lisibilité de la zone et son insertion dans le paysage. Les couleurs foncées seront privilégiées et les matériaux réfléchissant ou brillant évités.

Les façades, angles et pignons perceptibles depuis la RN 176 seront traités comme les façades principales et feront l'objet d'un traitement architectural qualitatif.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES

L'uniformité des clôtures assurera une transition soignée entre l'espace public et privatif. Les clôtures éventuelles seront constituées d'une haie vive (composée d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques) et/ou d'un treillis soudé ou d'un grillage de couleur foncé s'intégrant dans l'environnement (noir, gris foncé, vert foncé), d'un style simple.

ARTICLE UY12 – STATIONNEMENT

Dans toute la zone UY :**1- PRINCIPES :**

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 500 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Le nombre de place doit correspondre aux besoins générés par l'activité ou la destination.

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble ou d'une partie de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

ARTICLE UY13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dans toute la zone UY y compris les secteurs indicés :**1- DISPOSITIONS GENERALES :**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'urbanisme (Cf. dispositions générales du règlement).

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en nombre et en surface au moins équivalents, sauf contrainte technique spécifique.

Dans le secteur UYa:

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou des voies d'accès seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les aires de stockage (matériaux, poubelles...) seront masquées par des haies ou boisements d'essences locales, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le secteur UY1:

Un certain nombre de généralités sont à respecter obligatoirement. Il s'agit notamment du traitement :

- des espaces verts internes à chacun des lots,
- de la zone non-aedificandi.

D'autres espaces sensibles, dont l'organisation est laissée au choix des acquéreurs, devront faire l'objet également de soins particuliers en matière d'intégration paysagère. Il s'agit notamment :

- des aires de stationnement et de manutention,
- des aires de stockage de matériaux et de déchets.

Traitement des espaces verts de la zone non-aedificandi, en bordure de voie express

En ces lieux, l'aménagement paysager devra prévoir :

- Réalisation d'un remblai pour l'isolement phonique et visuelle de la zone depuis la voie express
- Réalisation de plantations. Celles-ci sont de 4 types :
 - . Plantation de pins sylvestres (Pinus Sylvestris)
 - . Plantation de bandes engazonnées ou d'arbustes couvre-sols
 - . Plantation de bandes arbustives
 - . Plantation d'arbres au sein des bandes arbustives

Concernant l'espace résiduel de la zone non-aedificandi, situé entre la bande plantée et la limite de constructibilité, cette zone devra obligatoirement comprendre 50 % d'espaces verts.

Dans le cas où l'acquéreur souhaite réaliser des aménagements autres sur les 50 % de superficie restante, ceux-ci ne pourront être autorisés que pour la création de places de stationnement pour véhicules légers et poids-lourds. Aucun autre type d'aménagement n'est autorisé dans la zone non-aedificandi.

Traitement des aires de stationnement et de manutention

Dans la mesure où des aires de stationnement sont implantées en façade de rue entre la voirie publique et la construction, il ne pourra s'agir que du stationnement de véhicules légers réservés aux personnels et aux visiteurs ou de poids-lourds. Leur emprise ne pourra dépasser plus de 50 % de la surface restante entre la construction et la limite d'implantation des clôtures.

En revanche, dans le cas où des aires de service ou de manutention sont aménagées, telles que l'accès et les stationnements de poids-lourds aux quais de déchargements, ou le stockage de matériaux. Ces aires devront être prioritairement aménagées à l'arrière du bâtiment en retrait de la voie express.

Pour le cas particulier des aires de stationnement pour poids-lourds, leur emplacement est autorisé de la même manière que pour les véhicules légers et selon les mêmes principes (voir ci-dessus).

Traitement des aires de stockage des déchets

La hauteur maximale de stockage des déchets est limitée à 2 m.

Un écran (minéral et ou végétal) sera aménagé sur une hauteur de 2 mètres.

Sa mise en place devra limiter au maximum la perception de ces aires depuis la voie express.

Depuis la voie express et la route communale, aucune vue ne sera possible sur ces aires de stockage des déchets.

Dans le secteur UY2:

Aucune aire de dépôt, de stockage ou d'exposition non entièrement close n'est admise dans les marges de recul inconstructibles.

Leur localisation, leur surface, la nature des matériaux stockés ou en dépôt, la hauteur maximale de stockage ou de dépôt figureront au dossier de demande de permis de construire.

En cas de stock ou de dépôts à l'air libre, la création d'un écran boisé de ceinture est à réaliser : sa hauteur à terme devra être de 3 m minimum. Les essences choisies seront exclusivement de type champêtre :

Arbres de grand développement

Quercus robur Chêne pédonculé

Castanea sativa Châtaignier

Fraxinus omus Frêne

Prunus avium Merisier

Alnus glutinosa Aulne

Fagus sylvatica Hêtre

Arbustes de second niveau

Corylus avelana Noisetier

Hippophae rhamnoides Argousier

Prunus serotina Cerisier noir

Rhamnus frangula Bourdaine

Prunus spinosa Epine noire

Ulex europaeus Ajonc

Cytisus hispanica Genêt

Crataegus monogyna Aubépine

Ilex aquifolium Houx

Salix caprea Saule

Sambucus nigra Sureau

Aucune aire de stationnement n'est admise dans les marges de recul inconstructibles.

Les aires de plus de 500 m² seront plantées d'au moins un arbre de haut jet ou 3 places de stationnement. Les arbres seront associés à des arbustes de second niveau de végétation et regroupés en haies ou en larges bosquets venant diviser ou ceindre l'espace affecté au stationnement. Les essences choisies seront exclusivement de type champêtre (cf. liste ci-dessus).

Dans le secteur UYa1:

La marge de recul de 35 mètres définie à l'article 6 de part et d'autres de la RN 176 fera l'objet d'un traitement paysager spécifique. Elle sera arborée. Les aires de stationnements, aire de stockage, panneaux publicitaires y sont interdits. Elle sera traitée telle que détaillée dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les espaces de stationnements seront implantés sur la façade opposée des constructions par rapport à la RN 176 ou sur les parties latérales.

L'implantation et le traitement des éventuels espaces de stockage seront étudiés afin d'assurer au mieux leur insertion dans l'environnement : positionnement limitant les perceptions depuis la RN 176, cohérence avec le bâtiment principal, traitement paysager des abords ou intégration au bâti,...

ARTICLE UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UY15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte un ou plusieurs des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UY16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.