

ZONE UY

Caractère de la zone

Zone urbaine correspondant à l'échangeur autoroutier de l'A1 implanté au sud-ouest du territoire. La zone UY est traversée par la ligne TGV.

UY - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit :

Les éoliennes domestiques.

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

UY - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions, installations, dépôts ou ouvrages liés au fonctionnement ou à l'entretien de l'Autoroute A1 et de la ligne ferroviaire.

Les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.

Les postes de distribution de carburants ainsi que les activités annexes normalement liées à une station service (à l'exclusion d'activités plus importantes telles qu'ateliers de réparation, dépôts de vieux véhicules...), sous réserve qu'il n'en résulte aucune gêne pour la circulation et que les conditions d'accès et de sécurité soient appropriées à l'importance du trafic routier.

Les constructions ou parties de constructions à usage de bureaux, de commerces ou de services.

Les hôtels-restaurants.

Les constructions à vocation touristique ou culturelle liée à la présence de l'Autoroute A1.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, infrastructures routières, etc.).

Les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les deux derniers alinéas ci-dessus.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

UY - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation, 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 et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les impasses à créer doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

UY - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public.

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.

UY - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

UY - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 20 m par rapport à l'emprise de la ligne TGV et de la section courante de l'Autoroute A1 (voie principale + bande d'arrêt d'urgence).

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages à péage.

UY - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 5 m.

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'entretien de la ligne ferroviaire.

UY - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces d'habitation ou de travail prennent jour sur cette façade.

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'entretien de la ligne ferroviaire.

UY - article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

UY - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs et autres structures verticales).

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'entretien de la ligne ferroviaire.

UY - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 restent applicables.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

CLOTURES

Les haies vives seront composées d'essences locales. Le Thuya et autres espèces assimilés sont interdits.

Cette règle ne concerne pas les clôtures habituellement nécessaires à l'activité ferroviaire.

AMENAGEMENT DES ABORDS

L'ensemble des réseaux seront aménagés en souterrain.

UY - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Non réglementé.

UY - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences végétales locales est obligatoire.

Les emprises du domaine public ferroviaire ne sont pas concernées par ces règles.

UY - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.