

ZONE UY DISPOSITIONS APPLICABLES

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre les établissements industriels, commerciaux et artisanaux existants. Elle est affectée à l'accueil d'activités peu nuisantes industrielles, commerciales et artisanales dont la présence est compatible avec le voisinage des quartiers d'habitation.

La réglementation applicable confirme cet usage du sol.

ARTICLE UY1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UY2.
- Les constructions à usage de commerce alimentaire.
- Les constructions à usage agricole.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article UY2.
- La création ou l'extension d'installations agricoles d'élevage ou de stockage soumises au régime des installations classées, ne répondant pas aux conditions définies à l'article UY2.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les installations et travaux divers notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article UY2.
- Les constructions destinées à recevoir des animaux (poulaillers, clapiers, chenils, volières, etc.).
- Les carrières d'extraction de matériaux.

ARTICLE UY2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- Les constructions à usage d'activités comportant des installations classées admises en application de l'article 1 sous réserve que les dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard au caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques (incendie, explosion, etc.) et des nuisances (olfactives, sonores, etc.) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- L'extension ou la transformation des constructions à usage d'activités comportant des installations classées admises en application de l'article 1 sous réserve d'observer les critères précités.

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations à usage d'activité implantées dans la zone, et sous réserve d'être intégrées aux installations à usage d'activité.
- Les installations et travaux divers, notamment les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux.

ARTICLE UY3

ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 m de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsque aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE UY4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

En application de l'article R.123-54 du Code de la Santé Publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Tout rejet d'eau usée non domestique dans le réseau public d'eau usée ne pourra être autorisé qu'après signature d'une convention de raccordement avec la collectivité propriétaire des ouvrages.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source, en partie privative.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, il pourra être imposée la construction préalable en domaine privé, de dispositifs permettant le libre écoulement des eaux pluviales ou la limitation du débit des eaux pluviales. La réalisation, l'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont à la charge du propriétaire.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être réalisés en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle, un terrain doit obligatoirement respecter les dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie, jointes en annexe du présent règlement.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UY5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UY6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE :

Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- L'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE UY7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.

REGLE GENERALE :

IMPLANTATION SUR LES LIMITES DE ZONES :

Aucune construction ne peut être implantée sur les limites de zones.

Sur toute la longueur des limites de zones, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée ou de l'installation et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2 L$).

La distance d'isolement ne peut être inférieure à 5 m, sauf en limites de zone à vocation d'habitat UA, UB et 2AU où cette distance d'éloignement est portée à 15 m.

IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES :

Aucune construction ne peut être implantée sur les limites séparatives.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée ou de l'installation et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2 L$).

La distance d'isolement ne peut être inférieure à 5 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- L'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5 m.

ARTICLE UY9**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UY10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES :

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

HAUTEUR ABSOLUE :

La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faitage, ouvrages techniques et de superstructures exclus.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- L'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas la hauteur imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec une hauteur identique à celle du bâtiment existant ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE UY11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

ASPECT GENERAL

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc...), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée ;
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures ;
- L'harmonie des couleurs.

VOLUMES

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments et les clôtures doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions, des annexes et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les bardages des constructions à usage d'activité industrielle, commerciale et artisanale doivent être réalisés en tôle plate laquée ou pré-peinte de couleur neutre ou naturelle.

TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Les matériaux de couverture des constructions à usage d'activité industrielle, commerciale et artisanale est la tôle plate laquée ou pré-peinte de couleur bleu schiste.

CLOTURES

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que dans la marge de recul, doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale.

Quand elles existent, les clôtures sur rue doivent être constituées, suivant cet environnement :

- Soit d'un mur bahut ou muret de maçonnerie de pierre ou enduits d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie, doublé de haies vives d'essences locales dont la hauteur totale est comprise entre 2,00 m et 2,50 m.
- soit d'une grille ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie, doublé de haies vives d'essences locales dont la hauteur totale est comprise entre 2,00 m et 2,50 m.

Toutefois, l'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie d'une hauteur supérieure sont admis.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être comprises entre 2,00 m et 2,50 m de hauteur.

Les clôtures sur limites séparatives en bordure de zone à vocation d'habitat doivent être constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie obligatoirement doublés d'une haie vive d'essence locale.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié à ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.

Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension doivent être implantées de manière à être discrète vis à vis de la voie publique, leur implantation en façade étant interdite.

ARTICLE UY12**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m², la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette (SHON).

Pour les constructions à usage de commerces de plus de 100 m² de surface de vente, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de vente.

Pour les constructions à usage d'activités, il doit être réalisé une place de stationnement par 80m² de surface de plancher hors œuvre nette construite. Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions sont adaptées à l'activité doivent être prévues.

Pour les établissements hôteliers, il doit être réalisé 0,8 places de stationnement par chambre.

Pour les établissements de restauration jusqu'à 50 m² de salle, il doit être réalisé 3 places de stationnement par 10 m² et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE UY13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

PROTECTION DES PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article R.123-11-8° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à déclaration en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations en nombre équivalent d'essences locales.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de parcelle.

Les marges de recul et d'isolement doivent être plantées.

Les clôtures sur limites séparatives en bordure de zone à vocation d'habitat doivent être constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie obligatoirement doublés d'une haie vive d'essence locale.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Les aires de stockage en plein air et dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers doivent être masqués par des rideaux d'arbres doublés de haies vives dont la hauteur doit atteindre le point le plus haut des matériaux.

Les espaces libres accompagnant les postes de distribution de carburant doivent être traités en parterre planté comportant des arbres ou arbustes.

ARTICLE UY14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.