

CHAPITRE 4 – ZONE Uy

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

Les zones Uy sont des espaces réservés aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

Rappels :

19. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
20. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
21. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
22. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
23. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
24. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

ARTICLE Uy 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 – Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

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

➤ Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles ne sont pas de nature à générer des nuisances pour le voisinage quel que soit leur destination et que si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1 – Les constructions à condition d'être à usage industriel, artisanal, d'entrepôts, de commerce, de bureaux,
- 2.2 - Les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Uy 3 : ACCES ET VOIRIE

→ ACCES

3.1 – Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5mètres, et la longueur sera inférieure à 50 mètres.

3.3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.4- Les accès, sur la voie publique, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

→ VOIRIE

3.8 – La création et l'aménagement de voies communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6m,
- largeur minimale d'emprise : 16m.

3.9 – Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.10 – Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons dans l'emprise de la voie.

3.11 – Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE Uy 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ EAU POTABLE

4.1 – Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

→ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif séparatif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques .

4.3 – Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

4.4 – Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 – Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

4.6 – Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions individuelles pourront diriger leurs eaux usées vers des dispositifs d'assainissement individuels établis conformément à la réglementation en vigueur à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf schéma directeur d'assainissement). Ces systèmes d'assainissement devront permettre le raccordement au réseau public par un branchement en attente en limite du domaine public conformément aux dispositions fixées dans les annexes sanitaires jointes au dossier.

4.7 – L'évacuation directe des eaux et matières usées même traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux pluviales

4.6 – Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les noues existantes sur chaque lot,

4.7 – Les surfaces de terrain non construites devront être traitées de telle sorte qu'elles permettent d'absorber un maximum d'eau de pluie,

4.8 – Les surfaces de terrain qui seront rendues étanches devront être traitées de telle sorte qu'elles permettent d'absorber un maximum d'eau de pluie,

4.9- Les eaux de toiture seront recueillies et stockées sur le lot et pourront servir notamment au nettoyage et à l'arrosage, mais devront impérativement être régulées avant rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE Uy 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – *Sans objet*

ARTICLE Uy 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

6.1 - Par rapport aux voies et emprises publiques : avec un retrait de 10m de l'alignement.

Pourront déroger aux articles à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- les ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, château d'eau, lignes électriques ...).

6.2 - Par rapport à la RD, le recul d'implantation des constructions par rapport à l'axe de la voie est de 25 m.

Pourront déroger aux articles à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- les ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, château d'eau, lignes électriques ...).

ARTICLE Uy 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES ET DE FOND DE PARCELLE

7.1 – Les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance de celles-ci égale à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Pourront déroger aux articles à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- les ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, château d'eau, lignes électriques ...).

ARTICLE Uy 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être :

- soit contigus,
- soit édifiés l'un par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 6 mètres, avant toits non compris.

ARTICLE Uy 9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 – L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE Uy 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m, non compris les antennes ; les paratonnerres, et souches de cheminées. Cette contrainte ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

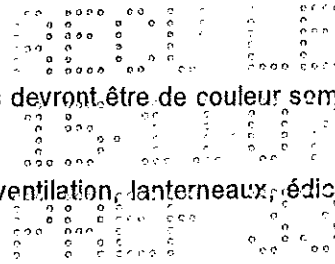
Cette hauteur peut être dépassée pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Uy 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- *Couvertures :*

Les toitures seront :

- soit à pente faible ou nulle et dans ce cas elles seront masquées par des acrotères,
- soit à pente de 28 à 35 %.



Dans le cas de toiture apparente, les matériaux utilisés devront être de couleur sombre (brun, gris ou noir).

Les ouvrages en toiture, tels que les chapiteaux de ventilation, lanterneaux, édicules pour monte-charge, devront être reculés des façades.

- *Façades :*

Les différentes façades de la construction, ainsi que celles de ses annexes, doivent être traitées de façon homogène.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc : RAL 9001, RAL 9002,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044.

Le blanc pur est interdit.

- *Clôtures :*

Les clôtures doivent être simples, en grillage de couleur verte.

La hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum.

ARTICLE Uy 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – Le stationnement des véhicules s'effectuera exclusivement à l'intérieur des terrains, en dehors des voies publiques ou privées. En conséquence, les places de stationnement à l'intérieur des terrains devront être réservées en nombre suffisant pour les voitures du personnel, des visiteurs et pour les véhicules de livraison et de service.

On respectera les critères suivants :

- Pour les établissements industriels et artisanaux : une place de stationnement par tranche de 60 m² de la surface SHON de la construction.
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à prévoir pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- Pour les constructions à usage de bureaux : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 25% de la surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce : une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher affectée à cet usage (hors réserve).

ARTICLE Uy 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – A l'intérieur des propriétés,

- Les espaces laissés libres de toute occupation (bâtiments, parkings, quais...), et ce à raison de 40% minimum de la superficie totale des unités foncières, doivent être habillés d'une végétation tapissante d'aspect rustique et plantés de bouquets d'arbres et/ou d'arbustes d'essence locale (cf annexes).
Ils seront convenablement entretenus.
Un écran de végétation épaisse (d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres), constitué d'espèces végétales locales mêlant espèces à feuilles caduques et persistantes, masquera les implantations et les parkings.
- Les parkings doivent être plantés d'arbres de haute tige, de telle manière que l'on compte un arbre planté pour quatre emplacements créés, ces plantations seront réparties librement sur la surface affectée au stationnement.

