

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Uy

CARACTÈRE DOMINANT DE LA ZONE

Elle correspond aux zones d'accueil des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation.

Elle comprend un sous secteur Uyc réservé à l'accueil des activités commerciales.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article Uy.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone Uy :

- les constructions à usage d'habitations, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article Uy.2 ;
- la création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- les terrains de camping, caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés au titre de l'article Uy.2 ;
- l'ouverture de toute carrière.

Dans la zone Uyc :

- les constructions à vocation industrielle.

Article Uy.2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Rappels :

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration ;
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration ;

- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2. Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux ;
- les constructions à usage de bureaux ;
- les entrepôts ;
- les établissements soumis ou non à la législation sur les installations classées et effectuant des activités non génératrices de nuisances ;
- les parcs de stationnement, les aires de jeux, de sports et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements ;
- les piscines, couvertes ou non ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, réseaux divers, postes de transformation EDF, abris voyageurs...) ;
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions et équipements précités.

3. Par ailleurs, peuvent être admis :

- les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation sauf impossibilité technique dûment justifiée.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Uy.3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile (définies en annexe au présent document).

Les voies nouvelles se terminant en impasse, devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement adaptée au trafic poids lourds.

Article Uy.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1° Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2° Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement mais aussi de la nature des terrains.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, selon la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3° Réseaux divers :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Article Uy.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Uy.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur tel que reporté aux règlements graphiques.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article Uy.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article Uy.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article Uy.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature est fixée à 50%.

Article Uy.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

Article Uy.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

Il devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas réglementée au titre de l'article Uy.10.

Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,50 m ;
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50 m ;
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,50 m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriqué.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors d'une marge de recul de 5 m comptée à partir de l'alignement ne pourront excéder 2 m de hauteur.

Les ouvrages formant soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Article Uy.12 : obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Article Uy.13 : obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La totalité des espaces non bâtis devront :

- faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige,
- être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement,
- être aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En tout état de cause, 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

Les haies ou talus bocagers répertoriés sur le règlement graphique au titre de la loi paysage devront être conservés et entretenus.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uy.14 : coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.