

## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

#### **ZONE D'ACTIVITES**

##### **Caractère de la zone**

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

Cette zone comprend deux secteurs notamment :

- UYp : Secteur à vocation industrielle, artisanale et/ou commerciale dans lequel s'applique la réglementation découlant de la ZPPAUP.
- UYip : Secteur à vocation industrielle, artisanale et/ou commerciale dans lequel s'applique la réglementation découlant de la ZPPAUP et soumis aux risques d'inondation.

##### **ARTICLE UY 0 – RAPPELS**

##### **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU.**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

3°) La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

##### **Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

#### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.

##### **ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumis à des conditions particulières :

Les occupations et utilisations du sol désignés ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

##### **Les constructions :**

- **les constructions destinées à l'artisanat,**
- **les constructions à usage de bureaux,**
- **les constructions destinées aux commerces,**
- **les constructions à usage industriel et de services,**
- **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,**

Sont ainsi visés les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique.

- **les constructions à usage d'habitation** destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone.

##### **Les installations et travaux divers :**

- **les aires de stationnement et les dépôts de véhicules non réformés** désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du Code de l'Urbanisme,

- les **installations classées** correspondant aux besoins de la dite activité à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants,
  - les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques non exemptées du permis de construire au titre de l'article R422-2 du CU à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
  - **les affouillements et exhaussements du sol** désignés à l'article R 442-2 alinéa c) du Code de l'Urbanisme, à condition :
    - qu'ils soient nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en oeuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, ...),
    - qu'ils soient destinés aux fouilles archéologiques,
    - qu'ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.
- Toute occupation ou utilisation du sol est soumise aux principes, préconisations et prescriptions figurant en partie 3 et en annexe 1 du document "doctrine et préconisations de la MISE 24 en date de décembre 2004 (situé en annexe du dossier de PLU)

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 – Voirie**

La desserte de la zone UY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à 9 mètres (chaussée + accotement ou trottoir),
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour,

#### **2 – Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manoeuvre.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

### **ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du Code de l'Urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

#### **2 – Assainissement**

#### a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

#### b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma directeur d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de constructions, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

#### c) Prescriptions particulières

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

#### d) Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

### **3 – Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### **4 – Ordures ménagères et déchets**

Ils devront être stockés et évacués suivant les instructions des services de collecte en conformité avec le plan départemental de gestion des déchets.

## **ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toutes constructions nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux dispositifs de l'article UY4, doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, nature du sol, pente, ...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier et aux autres emprises publiques. Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **1 – Dispositions générales :**

Les constructions devront être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

### **2 – Dispositions particulières :**

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu à l'alinéa 1 ci-dessus pourront être autorisées lorsque le projet agrandit ou prolonge l'alignement d'une construction existante sans porter atteinte aux conditions de sécurité.

## **ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation en limite séparative de l'unité foncière est admise. Un retrait pourra toutefois être imposé pour satisfaire à des conditions de sécurité ou pour diminuer ou éviter des nuisances.

Dans le cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être

au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des marges plus importantes pourront être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité doivent être strictement respectées.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

#### **ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités après avis conforme des services d'incendie et de secours.

#### **ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementée pour les constructions à usage d'activité.

- Dans le cas des constructions à usage d'habitation la plus grande hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 2 niveaux, soit R+1.

#### **ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, et aux dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à 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.

Il sera fait référence en particulier aux dispositions des règles architecturales de la Z.P.P.A.U.P.

##### **1- Traitement des façades**

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Les appareils de climatisation ne devront pas être installés en saillie sur le domaine public.

##### **2- Les enseignes**

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures ou sur les bâtiments est interdit.

Aucune enseigne ne pourra être mise en place au dessus de l'acrotère de la toiture terrasse ou de l'égout de toiture du bâtiment.

Elles devront être intégrées à la composition architecturale de la façade du bâtiment. Elles ne pourront en aucun cas être clignotantes et leur éclairage sera de préférence indirect.

##### **3 - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, les règles ci-dessous s'appliquent :

- les portails sur voie doivent être traités le plus sobrement possible et seront implantés en retrait  
- les clôtures en limites séparatives auront une hauteur de 1.50m en règle générale. Toutefois elle pourra être portée à 2.00 m de haut avec un bavolet dans le cas d'une protection particulière.

En façade sur la rue (ou voie) les clôtures seront implantées en retrait de 1 m de la limite privative. Elles pourront comporter une haie de végétaux arbustifs denses de préférence persistants et d'arbres de haute tige de préférence d'essence régionale dans le retrait d'un mètre. L'entretien sera tel que la haie n'excède pas 1.60m de haut, quelque soit la hauteur de la clôture.

##### **4 – Dispositions diverses**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets techniques seront intégrés dans la clôture ou dans la végétalisation (en retrait de la voie)

## ARTICLE UY 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation de fonction, 1 place de stationnement par logement

2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors d'oeuvre nette de la construction.

3 – Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de la construction.

4 – Pour les véhicules de livraison et de service : un espace suffisant devra être prévu pour assurer le

stationnement de ces véhicules sur l'unité foncière.

5 – Pour les véhicules du personnel : 1 place de stationnement pour 2 emplois.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

## ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissées des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

En particulier il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres en bordure des voies de desserte, et un rideau végétal formant écran le long des limites séparatives latérales.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison au minimum d'1 arbre pour 4 places.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UY.