

zone UY

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- La zone UY correspond à l'emprise de la zone d'activités.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE UY1 : occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Toute construction non liée à la vocation de la zone
- Les constructions à usage agricole
- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UY2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions suivantes

- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, industriel, commercial, hôtelier, de bureau ou de services à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et avec les infrastructures existantes. Elles devront, en outre, respecter les exigences d'environnement et de qualité voulues par le Parc d'Activités.
- Les constructions à usage d'équipements collectif, nécessaires à la vie et à l'animation du Parc d'Activités
- Les entrepôts à condition d'être annexés à une construction autorisée dans la zone.
- Les lotissements à usage d'activités à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et avec les infrastructures existantes
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les constructions, extensions et transformations à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité de la zone, en tant qu'habitation de gardiennage, à raison d'une seule habitation par entreprise et dont la présence est permanente et indispensable au fonctionnement de l'activité.
- Les équipements à condition d'être nécessaires aux activités de la zone

Les modes d'occupation suivants :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de proposer un traitement paysager et une bonne intégration paysagère dans le site

Section 2**Conditions de l'occupation du sol****ARTICLE UY3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article L682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer la circulation des cycles et des piétons en toute sécurité.

ARTICLE UY4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

L'alimentation en eau potable, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et de toute local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et les déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

Toute installation envisageant l'utilisation d'eau potable pour alimenter un réseau particulier ou un circuit de recyclage devra être doté d'un réservoir de coupure ou d'un bac de disconnection isolant totalement les deux réseaux, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2 eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont soumis à la réglementation spécifique en vigueur. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.2.3 protection de la nappe phréatique

Le stockage d'hydrocarbures domestiques ou autre devra s'effectuer dans les cuves étanches à double enveloppe implantées sur un sol rendu étanche.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE UY5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

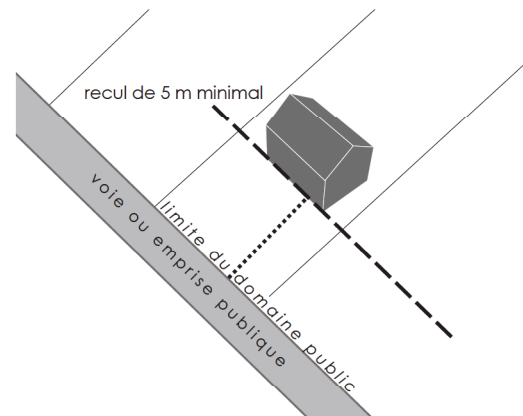
ARTICLE UY6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m avec le domaine public.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.



réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE UY7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

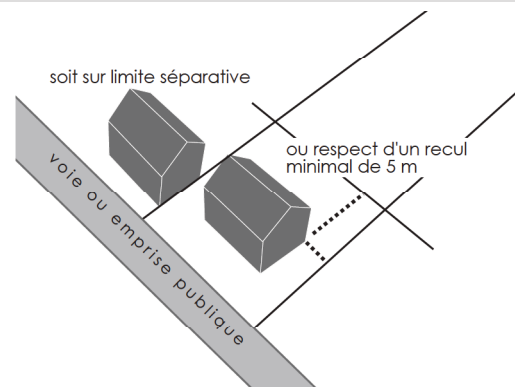
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limites séparatives
- soit en respectant un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent. Toutefois, dans le cas de deux constructions voisines présentant un plan masse commun et formant un ensemble architectural unique, les bâtiments pourront



réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

être jointifs et dans ce cas être séparés par un mur coupe-feu.

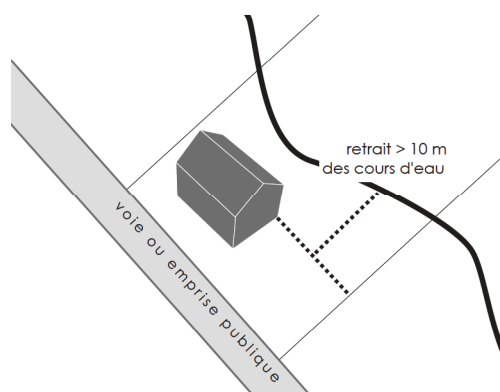
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives.

7.2. Retrait par rapport aux cours d'eau

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux cours d'eau

ARTICLE UY8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE UY9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE UY10 : hauteur maximale des constructions

Article non réglementé

ARTICLE UY11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont 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.

Les matériaux de façades seront choisis parmi ceux qui n'accrochent pas de poussières, de bonne tenue et autolavables. Les murs aveugles apparents qui ne seraient pas construits avec les matériaux de façade auront un aspect harmonisé avec ces derniers. Les matériaux destinés à être naturellement rhabillés (type agglo, brique creuse, etc...) devront l'être.

Les plans masse des installations seront étudiés pour rejeter au maximum les dépôts ou aires de stockage sur la façade opposée à la façade donnant sur la voie publique. Ces dépôts seront en outre masqués par des haies à feuillages persistant.

Seules les enseignes propres aux firmes installées dans la zone sont autorisées. Si elles sont lumineuses, leur éclairage ne doit pas gêner la circulation routière ; leur forme et leur couleur ne devront pas prêter à confusion avec les panneaux réglementaires.

ARTICLE UY12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Le nombre minimum de places ainsi déterminé pour la construction sera arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 5 m à l'unité supérieure dans le cas contraire :

- immeuble à usage de bureaux : 1 emplacement par emploi
- établissements industriels : 0.7 emplacement par emploi.
Toutefois, le nombre d'emplacements pourra être redéfini en réduction dans le cas d'une justification de transports en commun propre à l'établissement.
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qui seront déterminés dans chaque cas particulier.
- Commerces, artisanats et divers :
Lorsque ces établissements comportent moins de 200 m² de surface de plancher : 2 emplacements.
Lorsque ces établissements comptent plus de 200 m² de surface de plancher, il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier par les services compétents afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.
- Immeuble à usage d'habitation et assimilés : 1 emplacement par logement

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

ARTICLE UY13 : espaces libres et espaces verts

Les projets nouveaux devront comporter un plan d'aménagement des abords, portant indication des espaces verts, des plantations prévues, les plantations conservées et remplacées ; tenant compte de l'image de qualité voulue par le Parc d'Activité. Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

10% du terrain devront être aménagés en espaces verts.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UY14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE UY15 : performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent respecter la réglementation vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE UY16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.