



Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UY

Caractère de la zone :

Zone urbaine destinée aux activités industrielles, artisanales et commerciales

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

Article UY1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les activités de destruction, entrepôt, dépôt ou de commerce de véhicules usagés
- Les dépôts de toute nature
- Les exhaussements et affouillements non liés à une occupation du sol autorisée
- Les campings, les HLL, le stationnement de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les constructions à caractère agricole
- Les activités non compatibles avec leur environnement.

Dans les secteurs de zone humide identifiés dans les documents graphiques :

Est interdit tout mode d'occupation et utilisation du sol que ce soit.

Article UY2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toute la zone

Sont admis sous conditions :

- les constructions et installations non visées à l'article UY1 à condition qu'elles soient conformes avec le règlement du PPRI et, pour les constructions neuves situées dans les zones de risques sismiques, qu'elles soient conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 ;
- les ICPE à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les habitations à condition qu'elles soient liées à des activités qui nécessitent la présence permanente d'une personne ;
- les dépôts divers et affouillements à condition qu'ils soient liés aux occupations autorisées ;
- les travaux et aménagements des habitations existantes à condition qu'ils n'entraînent pas de d'extension supérieure à 25% de l'emprise au sol constatée à la date d'opposabilité du présent document.



Dans une bande de 100m de part et d'autre des RD 415 et RD 8 (secteur délimité sur les documents graphiques) :

Sont admises les constructions d'habitation à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs couverts par des périmètres de protection des captages d'eau potable

Sont admises les constructions autorisées dans les paragraphes précédents sous réserve de respecter le règlement en vigueur relatif à la protection des captages.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UY3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privée à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Il est interdit tout nouvel accès hors des limites d'agglomération matérialisées par les panneaux en application du code de la route sur la RD 415 et la RD 8

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées doivent avoir une emprise minimale de 10,5 mètres et une bande de roulement de 6 mètres

Les voies automobiles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement neige,...) puissent faire demi-tour (diamètre de 36 mètres minimum entre les bordures de la voie).

Article UY4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le règlement du service des eaux, entérinés par les conseils municipaux.

2 - EAUX USEES ET PLUVIALES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si



nécessaire). Le cas échéant les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Les eaux industrielles devront être rendues compatibles, par traitement avec les caractéristiques du réseau public.

Dans les zones d'assainissement autonome les installations devront être conformes aux normes en vigueur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau pluvial s'il existe. En cas d'impossibilité technique les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux sur la parcelle devront être réalisés en étant adapté à l'opération envisagée et conforme à la réglementation en vigueur.

3 – ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

4 – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'activité industrielle ou artisanale devront comporter une zone de stockage des ordures et déchets d'activité. Cette zone devra être à l'abri de la visibilité depuis l'espace public.

Article UY5 : Caractéristiques des terrains

Dans les secteurs d'assainissement autonome définis par le zonage d'assainissement :

La taille minimale de l'unité foncière recevant une nouvelle construction à usage d'habitation doit permettre la mise en place d'une installation autonome de traitement des eaux usées.

Article UY6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone UY :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des bâtiments existants
- Soit à 6 mètres minimum de la limite du domaine public

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif.

Pour les parcelles ayant une limite commune avec les RD 415 ou RD 8, :

Les constructions à usage d'habitations doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.

Les autres constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.



Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif,
- pour les équipements publics.

Article UY7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait au moins égal à H/2 sans jamais être inférieur à 4 mètres.

Ce retrait peut être inférieur voire nul dans un ou plusieurs des cas suivants :

- Lorsque la construction est envisagée à l'alignement d'une construction déjà existante sur l'unité foncière située à un retrait inférieur. Dans ce cas le retrait de la nouvelle construction ne pourra être inférieur au retrait déjà existant.
- Lorsque l'unité foncière attenante possède déjà une construction existante implantée sur la limite. Dans ce cas la diminution du retrait pour la nouvelle construction n'est autorisée que par rapport à la limite concernée.
- Pour les constructions de moins de 2,5 m de hauteur et de moins de 10 m de long et/ou si le projet s'intègre dans un plan d'ensemble.

Aucune construction – autre que les maisons forestières et/ou toutes les constructions ou installations nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de la forêt – ne peut être autorisée à moins de 30 mètres ~~des lisières des massifs boisés~~ des limites de la zone Nf.

Article UY8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les unes par rapport aux autres les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance minimale correspondant à la moitié de la hauteur du plus grands des bâtiments.

Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 5 mètres.

La distance pourra être inférieure pour les constructions de moins de 2,5 mètres de hauteur et de moins de 10 mètres de long.

Article UY9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Article UY10 : Hauteur maximale des constructions

1 – REGLE DE MESURE

La hauteur maximum des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.



2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximum des constructions est fixée à 10 mètres.

3 - EXCEPTIONS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale ;
- aux ouvrages et bâtiments nécessaires aux équipements et aux services publics ;
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

Article UY11 : Aspect extérieur

1 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les copies d'architecture étrangères à l'architecture industrielle traditionnelle de la région sont interdites.

Les buttes entourant un sous-sol sont interdites.

2 - TOITURES

Les toitures terrasse sont interdites.

3 - FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdits.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les matériaux ne peuvent rester nus en paroi extérieure et doivent être revêtus ou enduits.

4 - CLOTURES

Les aires de stockage doivent être masquées et si possible situées à l'arrière des bâtiments par rapport à la voirie nouvelle, cachées par la végétation.

Les clôtures sur rue seront à claire voie, avec ou sans mur bahut, doublé ou non d'une haie vive.

Le mur bahut n'excédera pas 0,50 m sauf impératif de sécurité, les hauteurs totales de clôture sur rue n'excéderont 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Les enseignes seront intégrées dans le volume du bâtiment. Elles ne devront en aucun cas dépasser le faitage ou l'accro de la construction.



Article UY12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places/logement,
- pour les commerces inférieurs à 100 m² : 4 emplacements
- pour les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles supérieures à 100 m² : 2,5 emplacements/100m² (nombre de places arrondi à l'unités supérieure)
- pour les constructions à usage de bureaux : 3 places/100m²
- pour les hôtels et restaurants : 1 place/chambre et 1 place/10m² de restaurant (cumulables)
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, fournisseurs) et être réalisées en dehors des voies publiques.

Dans tous les cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions et être réalisées en dehors des voies publiques. Si les constructions sont comprises dans une enceinte close au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Article UY13 : Espaces libres

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus régulièrement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UY14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.