

## CHAPITRE UY – Dispositions applicables à la zone UY

*Caractère général de la zone UY*

*Cette zone est principalement destinée à accueillir les installations destinées aux activités industrielles et artisanales*

*La zone UYd est destinée aux activités artisanales et aux bureaux*

*Rappels*

- Espaces Boisés Classés (E.B.C.)
  - *les demandes de défrichement présentées en application des articles L311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au document graphique*
- Démolitions :
  - *- les démolitions sont soumises à permis de démolir (délibération du conseil municipal du 10 décembre 2010),*
- Clôtures :
  - *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 2 juillet 2008.*

### Article UY 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

Les modes suivants sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitations, sauf les logements autorisés sous condition à l'article 2
- les constructions à usage hôtelier, d'équipements collectifs
- les commerces en secteur UYd
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravaning
- les carrières
- les habitations légères de loisirs
- Les aires de sports et de loisirs motorisés

Dans les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) suivant l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds, les constructions sont interdites, sauf ce qui est autorisé sous conditions à l'article 2 ci-après.

### Article UY 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

- Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de dix mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Dans les secteurs paysagers arborés marqués au plan par une trame de points, les constructions sont interdites, sauf

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface existante à l'approbation de la révision u P.L.U. 2013,
- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup>,
- aires de sports et loisirs,
- piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.

### **Article UY 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....
- les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie ; l'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.
- les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Suivant les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour, (voir schémas en annexe).
- l'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

### **Article UY 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **1 – Eau**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable

#### **2 – Assainissement**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).
- Un traitement complet des eaux usées industrielles sera imposé par l'autorité compétente avant rejet dans un milieu hydraulique superficiel.
- L'autorisation fixe suivant la nature du réseau emprunté ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être retenues.
- Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

### 3- Eaux pluviales

L'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.

Le plan mentionne en outre un risque de ruissellement sous forme d'une trame hachurée bleu clair portée au plan.

### 4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

## **Article UY 5 – La superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article UY 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées soit en tout ou partie à l'alignement, soit en tout ou partie en recul par rapport à l'alignement ; dans ce dernier cas le recul doit être égal ou supérieur à 5,00 m

## **Article UY 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance de 3,00m.

Si la limite séparative est un cours d'eau, les constructions sont implantées à 10,00 m au moins de la berge du cours d'eau.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée :

- dans les lotissements, par rapport aux limites séparatives entre deux lots.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des considérations techniques le justifient

## **Article UY 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UY 9 – L'emprise au sol des constructions**

Emprise maximale de 60%

## Article UY 10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture et 9,00 m au faîtage. La hauteur à l'égout des toits peut être portée à 8,00m et celle du faîtage à 11 m pour des raisons technique liées aux fonctions du programme.

La limite de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages ponctuels tels que ventilations, cheminées, extracteurs.

## Article UY 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### *Rappel :*

*L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation , leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, comme indiqué en annexes au présent règlement 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.*

*De même l'autorisation de lotir peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est 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.*

*L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la sécurité publique.*

La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

1 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage. Les matériaux devront se rapprocher de ceux utilisés traditionnellement.

2 - Les enduits doivent être de ton clair. Les pignons aveugles en limite séparative, ainsi que toutes les façades devront être traitées enduites.

3 - Les matériaux en plastique sont prohibés à l'extérieur, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être enduits ou blanchis tels que parpaings de ciment, béton banché, etc.

Les bardages de bois lazuré à claire-voie ou non peuvent être autorisés.

Les bardages métalliques doivent être prélaqués et de ton brun, verts ou approchant.

4 - Les clôtures sont constituées d'un grillage inoxydable doublé d'une haie vive. Toutefois, pour des raisons de sécurité justifiées, l'édification d'un mur enduit est également admise, sauf sur les limites situées le long de l'espace public bordant la RD. La hauteur des clôtures devra se situer entre 1,20 m et 2,00 m.

5 - Les toitures :

- La couverture des bâtiments devra être de ton tuile, ou ardoise
- Les couvertures en ciment teinté dans la masse ou en métal préalqué peuvent être autorisées pour les constructions industrielles qui justifieront de grandes portées en charpentes.

#### 6 – Coloration :

les installations doivent être de couleur clair, blanc cassé ou sable, ou de ton bois sombre ; les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés sont interdites. Les couleurs vives peuvent être autorisées en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).

### **Article UY 12 – Les obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les normes de stationnement sont les suivantes :

- pour les constructions à usage de commerce, de bureau ou de services : 4 aires de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> utiles (ou de vente) ;
- pour les constructions à usage artisanal : 2 aires de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> utiles ;
- pour les hôtels : 2 aires de stationnement pour 3 chambres ;
- pour les bars, restaurants : 1,5 aires pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- pour les bars et restaurants installés dans le même bâtiment qu'un hôtel : 1 aire pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé dans un rayon de moins de 100 m de la construction.

### **Article UY 13 – Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

*Rappel :*

*Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.*

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre. Dans le secteur UY la superficie des parkings destinés aux véhicules légers des constructions à usage de commerce doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places.

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur le terrain ou à proximité.

### **Article UY 14 – Le coefficient d'occupation du sol**

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.80.