

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UY correspond aux zones urbaines accueillant les activités artisanales, industrielles, commerciales et de dépôts ainsi que des constructions à caractère administratif ou de bureau.

La zone UY dite de « la Lande » (en application de la loi Barnier) fait l'objet de prescriptions complémentaires, traduction réglementaire (règlement UY du document graphique B2-1) de l'étude de la loi Barnier, qui est jointe en annexe au P.L.U.

La zone UY comprend un sous-secteur :

- **le secteur UYa** qui délimite la zone d'activité pour laquelle le réseau d'assainissement n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la commune.

■ Objectif recherché

L'objectif dans cette zone est de chercher à assurer la meilleure intégration possible des bâtiments nécessaires aux activités dans le paysage environnant, tout en assurant un fonctionnement cohérent et adapté à la zone.

NB : les dispositions contenues dans les articles qui suivent sont applicables indifféremment à la zone et aux sous secteurs.

Cependant lorsque ces dispositions intéressent spécifiquement la zone ou l'un de ses secteurs, leur dénomination précède le contenu ou la partie de l'article considéré.

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

ARTICLE UY 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol qui nuirait au caractère spécifique de la zone est interdite.

Sont interdites :

- Les constructions à usages d'habitation sauf celle visées à l'article UY2.
- Les équipements sportifs, culturels et de loisirs.
- Les constructions et installations dépendant d'exploitations agricoles à l'exception de celles dont le caractère industriel ou commercial est nettement marqué (silo, coopérative...).
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le camping et terrain aménagé pour recevoir des caravanes, soumis à autorisation préalable, etc.

ARTICLE UY 2 LES TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS ADMIS

Sont autorisées, dans la zone UY, les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article UY1.

Sont notamment admis :

- Les établissements industriels, artisanaux et commerciaux, les locaux à usage de bureaux et profession libérale, les services, les dépôts et entrepôts, et les constructions et installations assimilées (silos, coopératives agricoles, etc.).
- Les équipements publics d'infrastructure (château d'eau, station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, etc.).
- La conformation, l'amélioration et l'extension des constructions existantes, ainsi que la reconstruction de bâtiments ayant été détruits par un sinistre.
- Les équipements publics d'infrastructure routière, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol destinés à ces équipements publics d'infrastructure routière (article R.442-2-C du code de l'urbanisme).

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (Loi du 19 Juillet 1976) à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
 - qu'elles ne soient en aucun cas réalisées préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité.
 - qu'elles fassent l'objet d'une extension ou d'un aménagement.
- Les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement.

Tous les projets de constructions devront prévoir un local poubelle. Ce local sera aussi exigé en cas d'extension ou de modification sauf si le pétitionnaire justifie en disposer »

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagère...

Un accès doit avoir une emprise minimale de 4 mètres.

Pour la zone UY de « La Lande », chaque lot ne devra comporter qu'un seul accès dont la largeur maximale ne pourra excéder 15 mètres.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration et du trafic de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour la zone UY de « La Lande », les accès directs des parcelles à la RD 752 classée « voie à grande circulation » sont interdites, à l'exception des secteurs donnant lieu à la mise en œuvre d'un plan d'aménagement d'ensemble visant à regrouper les sorties et à appréhender les problèmes de sécurité.

3.2 Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristique proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les voies nouvelles de transit et de distribution de la circulation doivent avoir au moins 6 mètres de largeur de chaussée et 10 mètres d'emprise. Les voies nouvelles de desserte des immeubles doivent une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante, de manière à n'occasionner aucune gêne à la circulation sur les voies ouvertes à la circulation générale et les voies de desserte.

ARTICLE UY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution sous pression.

La protection du réseau d'adduction publique doit être prise en compte pour le risque lié au retour des « eaux de process » pour les activités artisanales et industrielles. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsque ce dernier dessert le terrain.

Exceptionnellement, en cas d'absence d'un réseau public, les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif individuel adapté au terrain, techniquement réalisable et conçu de manière à pouvoir se raccorder au réseau public à réaliser dans l'avenir.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable à solliciter près du gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Dans le secteur UYa :

Pour les constructions existantes ou nouvelles, l'assainissement doit faire l'objet d'un traitement approprié par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs.

En cas d'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau pluvial, autre que les eaux de pluie, est soumis à autorisation préalable à solliciter près du gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

Pour la zone UY de « La Lande », il est imposé pour tous les établissements classés ou non, des aménagements particuliers sur le réseau des eaux pluviales intérieur au lot afin de prévenir toute pollution accidentelle ou non contrôlée.

4.4 Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UY 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans la zone UY de « La Lande », le découpage des bts devra s'effectuer de telle façon que leurs limites séparatives ou alignements éventuels avec la voie de desserte interne seront parallèles ou perpendiculaires à la ligne indiquée sur le document graphique B2-1.

Dans le secteur UYa :

Pour tout type de construction nécessitant l'assainissement individuel et édifié isolément ou en opération de faible importance, le terrain d'assise devra permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome agréé.

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

6.1 Voies classées

Pour la zone UY de « La Lande » le long de la RD 752, il est imposé pour les façades principales des constructions une implantation obligatoire déterminée à partir de la ligne du cône de visibilité vers le Montglonne, définie sur le document graphique B2-1.

Toutefois, lorsqu'une construction neuve doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments dont l'implantation ne répond pas aux normes ci-dessus, la construction nouvelle peut être autorisée à s'aligner sur les anciennes à condition de ne pas ajouter de gêne nouvelle à la circulation.

6.2 Autres voies

En l'absence d'indication spéciale figurée au plan (marge de recul), toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations peuvent être admises dans cette marge lorsque la construction est de faible importance, telle que kiosque de gardien, transformateur, hall d'accueil, etc. Il ne doit s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voie.

Les constructions de toute nature doivent respecter la marge de recul (zone non aedificandi) et les indications portées sur les documents graphiques.

Pour la zone UY de « La Lande », les constructions seront édifiées à 15 mètres au moins en retrait du Chemin de la Lande et à 10 mètres au moins en retrait des autres voies et emprises publiques.

ARTICLE UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit réserver par rapport à la limite séparative une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit :

- a) pour tout bâtiment, lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation du feu (murs coupe-feu)
- b) pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

Une implantation sur la limite séparative peut être autorisée, sous réserve que la hauteur totale du bâtiment n'excède pas 6 mètres à l'égout du toit.

Les constructions de toute nature doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux zones d'habitat existantes ou futures, selon les indications portées sur les documents graphiques.

Pour la zone UY de « La Lande », le recul par rapport aux limites séparatives sera de :

- 10 mètres en retrait si une haie est plantée,
- 5 mètres en l'absence de plantations.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'implanter un bâtiment de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, pour lequel il n'est pas fixé de règle, si les exigences de la sécurité et défense contre l'incendie sont satisfaites.

Une construction à usage d'habitation ou de bureau, lorsqu'elle n'est pas contiguë à un autre bâtiment, doit être implantée à une distance de ce dernier au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de 5 mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas d'ouvertures de pièces habitables.

ARTICLE UY 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UY 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone tels que les relais hertziens, les antennes, les pylônes...

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE UY 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**11.1 Dispositions générales**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.

11.2 Les façades

L'ensemble des façades, y compris celles des annexes accolées, doivent faire l'objet d'un traitement harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages en métaux brillants ou en tôle galvanisée ondulée sont interdits.

11.3 Les toitures et couvertures

La tôle galvanisée ondulée en couverture est interdite.

11.4 Les matériaux

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates se rapportant aux teintes naturelles, en harmonie avec le paysage environnant.

11.5 Les clôtures

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et

par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

ARTICLE UY 12 STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

- 1) pour les constructions à usage d'habitation, suivant les modalités de l'article UY2 : 2 places par logement.
- 2) pour les établissements industriels ou artisanaux : 1 place pour 60m² de surface de plancher hors oeuvre nette. Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de surface de plancher hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires, de livraison et de service.
- 3) Pour les établissements commerciaux et bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

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

ARTICLE UY 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les arbres existants intéressants doivent être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé par un traitement végétal adapté, si possible sous forme d'arbres de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un aménagement paysager pour au moins 10% de la superficie du terrain en espaces verts. Les nouvelles plantations doivent être d'essences feuillues variées.

Les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Pour la zone UY de « La Lande » :

- Le long de la RD 752, il est défini une zone totalement inconstructible comprise dans le périmètre suivant : l'alignement de la RD 752, 3 mètres de limite séparative nord,

(voir article UY()) et perpendiculairement à cette dernière, une ligne rejoignant la limite séparative sud. Cette surface située entre l'alignement et la limite de la zone mixte doit être totalement engazonnée.

- Entre la zone décrite ci-avant et la zone de constructibilité, est définie une zone mixte 80% parking, 20% espaces verts (arbres tiges plantés de façon aléatoire) :
 - sont interdits : les stockages et les dépôts
 - sont autorisés sous réserve de figurer au permis de construire : la présentation de matériels ou de matériaux convenablement mis en scène.
- La constitution d'une haie à l'alignement de la RD 752 est interdite.

13.2 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S n'est pas fixé.