

## **CHAPITRE 5**

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

#### **CARACTERE DE LA ZONE UY**

Cette zone urbaine équipée est une zone d'activités principalement réservée aux constructions à usage d'industrie, de service, d'artisanat et de commerce.

#### **ARTICLE UY 1 –TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal ou commercial, de bureaux ou de service, et les lotissements à usage d'activités,
- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, à condition que les bâtiments principaux de l'établissement soient édifiés.
- L'aménagement et l'extension sans changement d'affectation des constructions et des établissements existants, et la construction de leurs annexes dans la limite d'une création de surface hors-œuvre nette inférieure à 50 % de la surface initiale,
- Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux,
- Le changement d'affectation, dans la limite du volume existant, d'un bâtiment industriel ou artisanal en vue de l'affecter à un usage résidentiel, commercial ou d'équipement public,
- Hors secteur UYa, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- En secteur UYa, les extensions d'installations classées ou qui deviendraient classables, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure et aux établissements autorisés dans la zone.

## **ARTICLE UY 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UY 1 et notamment :

- Les constructions autres que celles mentionnées à l'article UY1,
- ~~— Les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article UY1,~~
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UY1,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol autres que ceux mentionnés à l'article UY1,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés (sauf sur les terrains spécialement conçus à cet effet).

## **ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Il y a lieu de limiter les constructions qui n'auraient pour accès direct que les routes départementales ou nationales.

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

### **3.2. Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 7 m.

Dans le cas de voie en impasse ces largeurs pourront être réduites en fonction du nombre et de l'importance des lots desservis.

Lorsque les voies privées se terminant en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

### **4.2 Assainissement**

#### a) *Eaux usées*

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

#### b) *Eaux résiduaires d'origine artisanale, industrielle ou commerciale (dispositions prévues par l'article L35.8 du code de la Santé Publique)*

"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 œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux".

#### c) *Eaux pluviales*

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur...) pourront être imposés avant le rejet des eaux pluviales ;

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

## **ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Hors du secteur UYa, les parcelles nouvelles créées par voie de lotissement ou de division ne pourront avoir une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

En UYa : néant

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

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

Tout point d'une construction doit être implanté à 10 m. au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées communes à la zone lorsque le terrain dispose d'un accès automobile sur ces voies.

Cette distance peut être ramenée à 5 m. dans le cas de voies sur lesquelles le terrain ne dispose pas d'accès et pour les constructions à usage d'habitation.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distance ou de recul.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées par la protection de l'environnement et de la sécurité.

Des reculs peuvent être autorisés en cas d'extensions des bâtiments existants.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distance ou de recul.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

### **10.1 Constructions à usage de logement d'habitation**

Le nombre maximum de niveaux est fixé à 2 y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

### **10.2 Autres constructions**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m en UYa. En dehors de ce secteur, la hauteur maximale n'est pas limitée.

**10.3** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

## **ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé si, par leur aspect extérieur, les constructions à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Est interdit toute architecture ainsi que tout pastiche d'architecture étranger à la région.

Les vérandas, sas d'entrées et serres ne sont pas soumis à cet article.

## **ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le maintien des haies existantes et la plantation de rideaux d'arbres d'essences régionales peuvent être imposés pour accompagner les bâtiments industriels ou artisanaux et masquer les stockages extérieurs et les parkings.

### **ARTICLE UY.14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol celles qui résultent de l'application des articles UY 1 à UY 13 ci-dessus.

### **ARTICLE UY 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.