

CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

La **zone UY** est destinée à accueillir des activités économiques. Elle comprend :

- un secteur indicé UYb dans lequel les activités dominantes sont de type bureaux,
- un secteur indicé UYc dans lequel les activités dominantes sont de type commerce et activités hôtelières,
- un secteur indicé UYi dans lequel les activités industrielles sont admises,
- un secteur indicé UYt dans lequel les activités dominantes sont liées au transport.

Article UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans la zone UY et les secteurs UYb, UYc, UYi et UYt, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

2. En outre :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur UYb :

- les constructions destinées à l'habitat,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les dépôts de véhicules,

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur UYc :

- les constructions destinées à l'habitat,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les dépôts de véhicules,

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur UYi :

- les constructions destinées à l'habitat,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les dépôts de véhicules,

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur UYt :

- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les dépôts de véhicules,

3. Enfin :

- Tous travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides sont interdits,
- Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant un espace *non aedificandi* lié à l'existence d'un risque technologique au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle est interdite,
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'intégralité des règles sont applicables aux terrains issus des divisions projetées.

Article UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans la zone UY et le secteur UYt, à l'exception des secteurs UYb, UYc et UYi, les constructions destinées à l'habitat sont autorisées à condition (toutes les conditions ci-après doivent être réunies) :
 - ✓ qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou équipements de la zone,
 - ✓ qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité,
 - ✓ que la surface de plancher n'excède pas 50 m².
- Dans la zone UY, à l'exception des secteurs UYb, UYc et UYi, les dépôts de véhicules et de matériaux inertes sont autorisés à **condition** qu'ils soient réalisés dans des bâtiments ou à l'intérieur d'enclos masquant la vue depuis l'espace public,
- Dans la zone UY, à l'exception des secteurs UYb, UYi et UYt, les constructions destinées au commerce de proximité sont autorisées à **condition** que la surface de plancher (hors espaces de stockage) soit limitée à 300 m² et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,
- la reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre à **condition** :
 - que le bâtiment ait été régulièrement édifié,
 - et qu'il soit fait application des autres règles de la zone mentionnées dans le règlement en vigueur,
 - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les exhaussements et affouillements des sols à **condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Article UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie :

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,
- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, 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. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie,
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Article UY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

RESEAUX HUMIDES (AEP/EU/EP) :

Se rapprocher des prescriptions générales et Règlements de Service annexés à ce Règlement.

Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le Règlement Du Service d'Alimentation en Eau Potable du gestionnaire des réseaux) ;

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique d'une étude de sol et de l'autorisation du gestionnaire du réseau,
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique et autorisation du gestionnaire du réseau,
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX SECS :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

Article UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Obsolète.

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

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

Dispositions générales :

Lorsque le règlement graphique (plan de zonage) ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- Dans la zone UY, à l'exception des secteurs UYb, UYc et UYi, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de :
 - ✓ 15 mètres par rapport l'axe de rue des Salines,
 - ✓ 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Dans le secteur UYb, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de :
 - ✓ 35 mètres par rapport l'axe de la RN 57,
 - ✓ 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- Dans le secteur UYc, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de :
 - ✓ 30 mètres par rapport l'axe de la RN 57,
 - ✓ 20 mètres à partir de l'axe de la RD 75,
 - ✓ 25 mètres à partir de l'axe de l'A36,
 - ✓ 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques existantes ou à créer (sauf dispositions particulières),
- Dans les secteurs UYi UYt, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- L'ensemble de ces reculs ne s'impose pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Dispositions particulières :

- L'implantation des constructions en limite des voies et emprises publiques est autorisée rue de Châtillon, sauf sur les secteurs où s'applique un retrait spécifique figure au plan de zonage.
- Des dispositions différentes sont admises :
 - ✓ pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
 - ✓ pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général.

Article UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

Dispositions générales :

- Dans la zone UY et les secteurs UYb, UYc et UYt, les constructions sont autorisées en limite séparative,
- Dans la zone UY et les secteurs UYb, UYc et UYt : si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à :
 - ✓ 5 mètres dans la zone UY et les secteurs UYc et UYt,
 - ✓ 3 mètres dans le secteur UYb,Ces reculs ne s'imposent pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- Dans le secteur UYi, les constructions sont interdites en limite séparative. Les constructions s'implanteront selon un recul de minimum 10 mètres. Ce recul s'impose à l'extension des constructions existantes.

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

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 5 mètres, mesurée en tout point des constructions.

Article UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 0,6.

Article UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout de toiture, et ne dépassera pas 15 mètres au faitage dans le cas des toitures en pente ;

Dispositions particulières :

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
- Lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15% et que le terrain est situé en contrebas d'une voie publique ou privée ou d'une emprise publique, la hauteur peut être majorée d'1 mètre,
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Article UY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

- Implantation dans la pente :
 - ✓ La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel ;

Illustration



- ✓ Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 2 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.
- Implantation dans l'environnement bâti :
 - ✓ Les constructions bioclimatiques présentant une haute performance énergétique (HPE) sont encouragées.
- Volumes :
 - ✓ Les petits volumes sont à traiter avec simplicité ;
 - ✓ Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes et du traitement des façades.
- Toitures :
 - ✓ Les toitures terrasses sont autorisées. Pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales, les toitures terrasses végétalisées sont encouragées ;
 - ✓ Aucun dispositif de ventilation n'apparaîtra en toiture, sauf s'il est traité sous la forme d'un volume architectural en cohérence avec l'architecture globale de la construction.
- Façades :
 - ✓ Toutes les façades d'une construction devront présenter un traitement qualitatif et concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone ;
 - ✓ L'emploi brut de matériaux est autorisé, à condition que sa mise en œuvre concourt à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
- Clôtures
 - ✓ Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies (sauf contrainte technique) et seront constituées :
 - soit d'un mur,
 - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'un système à claire voie,
 - soit d'un système à clair voie.
 - ✓ Les murs et murets constitués de matériaux tels que les parpaings agglomérés doivent être recouverts d'un enduit ;
 - ✓ les clôtures devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
- Panneaux solaires
 - ✓ Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;
- Climatiseurs et pompes à chaleur
 - ✓ Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique ;

- ✓ S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Paraboles et antennes de toit
 - ✓ Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée.
- Autres éléments techniques
 - ✓ Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ;
 - ✓ Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Éléments végétaux (hors bosquets)

Les éléments végétaux (haies, arbres remarquables,...) ne doivent pas être détruits. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces éléments végétaux au titre de l'article L151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Bosquets

Les bosquets correspondent à des espaces boisés qui, à ce titre, sont soumis aux mêmes prescriptions que celles prévues à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le classement des bosquets au titre de l'article L151-23 interdit en conséquence tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. De plus, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, sauf dans certains cas énumérés à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Article UY 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage industriel, le nombre de places de stationnement doit être suffisant au regard de leur importance et de de leur fréquentation ;
- Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé au minimum 1 place pour 30 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve) ;
- Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé au minimum 1 place pour 20 m² de surface de plancher ;

- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé au minimum 1 place par chambre ;
- Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé au minimum 1 place pour 10 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et activités diverses (professions libérales,...), il est exigé au minimum 1 place pour 20 m² de surface de plancher ;
- Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Le nombre de places est arrondi à la tranche supérieure (par exemple, pour une construction à usage artisanal de 100 m², il sera exigé 4 places).

Article UY 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes,
- Les essences locales seront privilégiées (voir les végétaux recommandés en annexe 2 du présent règlement écrit),
- Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m²,
- Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m². Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.

Article UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Obsolète.

Article UY 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UY 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La réservation d'un fourreau pouvant être destiné au passage de la fibre optique est obligatoire.