

## CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY

*La zone UY correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des activités économiques qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques.*

*Le PLU vise à y permettre le développement économique tout en assurant la qualité paysagère de cadre de travail.*

*Elle se compose d'une zone UY générale destinée à accueillir les activités industrielles, artisanales, tertiaires et de services.*

### **ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les annexes détachées ou non de la construction principale destinée à l'habitation
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »)

#### **En outre, dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques du règlement :**

- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, mes drainages...à l'exception des dispositions précisées à la règle n°4 du SAGE (cf. dispositions générales).

### **ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions destinées à l'habitation à condition :
  - . d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises
  - . d'être intégrées aux bâtiments d'activités et que la surface de plancher dédiée à cette occupation n'excède pas 35 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement des constructions existantes destinées à l'habitation à condition de ne pas augmenter la surface de plancher, ni l'emprise au sol.
- La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension sous réserve que des dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage.
- Les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments ou sur les emprises des parkings couverts.

- Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisés les constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.
- Les constructions destinées aux commerces à condition d'être directement liés à une activité autorisée dans la zone (show-room, vente directe...) et/ou de correspondre à l'aménagement ou l'extension des constructions existantes destinées aux commerces.

**Dans les espaces paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont uniquement autorisées, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :**

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

### **ARTICLE UY3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

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

#### **VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, y compris la collecte sélective des ordures ménagères conformément à la Charte des déchets de l'agglomération.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes détachées de la construction principale qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.

### **ARTICLE UY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou extension d'une construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

#### **ASSAINISSEMENT**

Les prescriptions des schémas d'assainissement seront respectées.

##### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées conformément au schéma d'assainissement.

**b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

**DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront de préférence enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

**ARTICLE UY5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Sans objet.

**ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

**ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront soit :

- sur la ou les limites séparatives sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu,
- en retrait de 3 mètres minimum et de 5 mètres minimum pour les installations classées soumises à autorisation.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas se rapprocher la limite séparative.

**ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Sans objet.

**ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Sans objet.

**ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur autorisée ci-dessus, à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

## **ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas pour les projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.**

Pour les bâtiments de volume imposant, les couleurs foncées ou d'aspect bois seront privilégiées.

#### **a) Façades**

Les matériaux et les couleurs choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage.

#### **b) Percements**

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

### **2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : CLOTURES**

Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture lorsqu'elle existe. A défaut, ils s'intégreront dans l'aménagement paysager.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants.

Les plaques béton (à l'exception des soubassements de 25 cm de hauteur maximum), les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les portails s'intégreront dans la constitution de la clôture notamment en termes de hauteur ou d'aspect.

Les clôtures éventuelles seront composées d'un grillage rigide et de poteaux de couleur foncée, doublé d'une haie vive composée d'essences différentes.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Des hauteurs plus importantes, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées pour des raisons de sécurité ou de sûreté.

### **3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés le plus

près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à être le moins visible du domaine public.

## **ARTICLE UY12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules et des cycles correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Les règles ci-dessous pourront être assouplies en cas de forte impossibilité technique, de configuration de la parcelle ou d'une polyvalence d'utilisation des aires de stationnement.

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble ou d'une partie de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 à R. 111-14-6 du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

### Pour les constructions destinées à l'habitation :

- deux places de stationnement par logement (sauf en cas de logements locatifs social – Cf. dispositions générales) ;
- pour les vélos, un espace d'une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

### Pour les commerces :

Une place de stationnement par tranche entière de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

### Pour les bureaux :

- une place de stationnement par tranche entière de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les vélos, un espace d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

### Pour l'hébergement hôtelier :

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

## **ARTICLE UY13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Dans les espaces paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, en dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article 2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt de l'autorisation d'urbanisme et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès, aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

#### **ARTICLE UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

#### **ARTICLE UY15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

#### **ARTICLE UY16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.