

ZONE UY

CHAPEAU INTRODUCTIF A VALEUR NON REGLEMENTAIRE

Il s'agit d'une zone vocation économique, à caractère artisanal, industriel, et commercial.

La zone UY comprend :

le secteur UYa : affecté aux activités à dominante tertiaire

le secteur UY ACTIVAL : correspondant au Parc d'Activités ACTIVAL, il fait l'objet de dispositions spécifiques en matière d'eaux pluviales

Elle est également intéressée par des trames particulières figurant au document graphique, signalant des caractéristiques et dispositions spécifiques pour :

- * les Zones inondables, relevant d'un Plan de préventions des risques naturels prévisibles d'inondation dans le Val d'Authion,

SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

60

ARTICLE UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées aux articles UY2.2 et UY.2.3.
- Les bâtiments agricoles, à l'exception :
 - * des coopératives agricoles et des sites de stockage liées aux activités agricoles (engrais, productions agricoles, etc)
 - * des serres de production, en verre ou en matière plastique.
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique, s'appliquent les dispositions prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation du Val d'Authion

**ARTICLE UY 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS
CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 Dispositions générales :

- Sont admis:
 - ✓ Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales de services et de bureaux
 - ✓ Les installations et ouvrages nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général ou collectif, liés ou non aux réseaux.
 - ✓ Les constructions et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant, hôtel, etc.) à la condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
 - ✓ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. La surface desdites constructions ne pourra pas dépasser 150 m² de surface de plancher et la construction à usage d'habitation devra être intégrée au volume du bâtiment d'activités ;
 - ✓ L'extension des constructions existantes, compris les habitations et leurs annexes.
 - ✓ les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres
 - ✓ les serres de production, en verre ou en matière plastique sous réserve de ne pas occuper plus d'un tiers de la zone. Pour l'application de cette disposition il est précisé que le calcul des superficies (1/3) s'exerce dans chacun des secteurs relevant de la zone UY.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique, s'appliquent les dispositions prévues au Plan de Prévention des Risques naturels – Inondation du Val d'Authion
- Les occupations et utilisations du sol visées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

61

2.2 Dispositions particulières au secteur UYa :

- Sont admis :
 - ✓ Les constructions installations et ouvrages nécessaires aux activités artisanales, commerciales de services et de bureaux
 - ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ;
 - ✓ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. La surface desdites constructions ne pourra pas dépasser 150 m²

de surface de plancher et la construction à usage d'habitation devra être intégrée au volume du bâtiment d'activités ;

✓ Les installations constructions et ouvrages nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général ou collectif, liés ou non aux réseaux.

✓ Les constructions et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant, hôtel, etc.) à la condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

✓ L'extension des constructions existantes, compris les habitations et leurs annexes.

✓ les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres

Les occupations et utilisations du sol visées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

• Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique, s'appliquent les dispositions prévues au Plan de Prévention des Risques naturels – Inondation du Val d'Authion

2.3 Rappels :

• Il est rappelé que :

✓ l'édification des clôtures est soumise à déclaration

✓ les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.421-9 et suivants du code de l'urbanisme

✓ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation autorisées sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.

✓ Dans les secteurs soumis aux risques de retrait-gonflement des argiles figurant en documents annexes du PLU, toutes dispositions devront être prises pour assurer la solidité du sous sol et garantir la faisabilité des projets.

✓ Toute disposition devra également être considérée pour prendre en compte le risque sismique, selon les normes en vigueur, afin de garantir la faisabilité des projets

✓ Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privé soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et l'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation générale et doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Tout accès nouveau le long des axes classés à grande circulation (R.D.347) est interdit.

3.2 Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, en prenant en compte le déplacement des personnes à mobilité réduite..
- Les voies en impasse de plus de 50 mètres de longueur devront présenter à leur extrémité un aménagement spécial (dégagement, élargissement ou rond-point) permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de lutte contre l'incendie de faire demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière. Cette disposition ne s'applique nécessairement pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de services de lutte contre l'incendie).

63

3.3 Pistes cyclables, cheminements piétonniers

- La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir des équipements publics, renforcer des liaisons entre les quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires piétonniers et cyclables du territoire. La création ou l'aménagement de pistes cyclables et de cheminements piétons principaux devront prendre en compte le déplacement des personnes à mobilité réduite

ARTICLE UY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

- Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau public d'eau potable.
- En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau du réseau public et l'eau de process industriel ou relevant d'une activité présentant un risque chimique ou bactériologique doit être installée.

-
- Tous les dispositifs permettant d'économiser l'eau devront être privilégiés (limitateur et régulateur de débit, regroupement des réseaux autour du point de production d'eau chaude, économie d'eau avec vase d'expansion, etc)

4.2 Assainissement

a - Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Notamment, les entreprises ou les commerces susceptibles de déverser dans le réseau des hydrocarbures, graisses, peinture ou corps solides sont tenus d'installer, au départ de leur branchement, un bac de décantation de capacité suffisante et muni de cloison siphonide, pour qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau.
- En cas d'impossibilité technique justifiée de branchement au réseau collectif d'assainissement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

b - Eaux pluviales

Dans le secteur UY Actival, les eaux pluviales de surface ou recueillies des toitures devront être pour partie répandues superficiellement sur chaque lot. Il est interdit de modifier l'écoulement des eaux de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

Chaque parcelle comprend au moins un branchement d'eaux pluviales en attente, en limite de propriété. Ce branchement est constitué par une canalisation de 300 mm de diamètre.

Pour limiter les débits d'eaux pluviales dans le réseau public, l'acquéreur ne devra pas rejeter sur son branchement, un débit supérieur à **100 litres par hectare et par seconde** pour la pluie décennale de référence.

Si en fonction de sa surface et de son coefficient d'imperméabilisation le projet est susceptible de produire un débit de pointe d'eaux pluviales supérieur à la valeur indiquée précédemment, l'acquéreur devra mettre en place sur sa parcelle un système de rétention des eaux pluviales équipé en sortie d'un régulateur de débit fiable limitant le rejet à 100 litres par hectare par seconde maximum.

L'ouvrage de rétention sera dimensionné pour tamponner une pluie de période de retour de 10 ans (pluie décennale).

Pour éviter l'envasement du volume de stockage et réduire les risques d'obstruction du régulateur de débit, des dispositifs de décantation et des dégrilleurs seront installés sur les arrivées d'eaux pluviales provenant des bâtiments et des espaces extérieurs.

Au moment du dépôt de son dossier de demande de permis de construire, l'acquéreur présentera à l'aménageur, pour approbation, son projet de système de rétention et de limitation de débit des eaux pluviales.

Dans le reste de la zone UY et dans le secteur UYa :

- L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet, en tenant compte de ses caractéristiques ou par tout autre dispositif approprié.
- Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :

Si le réseau public n'existe pas ou s'il est connu comme étant insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge du constructeur.

- Il est recommandé de réduire les surfaces imperméabilisées.
- L'usage de citernes de récupération des eaux pluviales est recommandé.

c- Défense Incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions en vigueur

4.3 Electricité, réseaux divers

- Tout bâtiment à usage d'activités ou d'habitat doit être raccordé au réseau d'électricité.
- Les réseaux publics où d'intérêt général et les branchements et canalisations doivent être établis en souterrain.

4.4 Collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets industriels et ménagers.

ARTICLE UY 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

(supprimé suite à l'adoption de la loi ALUR le 24/03/2014)

65

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

- Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :
 - ✓ à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'alignement de la R.D.347
 - ✓ à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement de la R.D.347 dans le secteur UYa
 - ✓ à une distance minimale 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.
- Cependant, peuvent être admises :
 - ✓ à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités industrielle, tels les services généraux, bureaux, kiosque de gardiennage, etc. , ou celles dont la superficie bâtie est inférieure à 400 m² ; Cette disposition ne s'appliquent pas en rive de la R.D.347
 - ✓ sans distance minimale de recul imposée, les constructions liées aux divers réseaux,
 - ✓ les extensions des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document ne modifiant pas l'alignement préexistant.

ARTICLE UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées en un retrait minimal de 5 mètres des limites séparatives.
- Toutefois, cette distance peut être inférieure :
 - ✓ Sous réserve expresse de la réalisation de prescriptions adaptées de sécurité incendie ;
 - ✓ Pour l'implantation des équipements publics liés ou non aux divers réseaux.
 - ✓ en cas d'extension de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document implantés à moins de 5 mètres de la limite séparative.
 - ✓ Des implantations particulières des constructions, installations et ouvrages pourront être imposées dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, et figurant au document graphique, selon les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation du Val d'Authion.

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 4 mètres.
- Toutefois si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à 2 mètres, à la condition que puissent être satisfaites par ailleurs les exigences de la sécurité (incendie, protection civile, inondation) et de salubrité.
- Des dispositions particulières s'appliquent dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et figurant sous forme de trame spécifique au document graphique, selon les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation du Val d'Authion.

ARTICLE UY 9 EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 75% de la superficie de l'îlot de propriété
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif ainsi que pour les installations ouvrages et constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt public.
- Des dispositions particulières s'appliquent dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et figurant sous forme de trame spécifique au document graphique, selon les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation du Val d'Authion.

ARTICLE UY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, cheminées, etc...).

10.2 Hauteur absolue

- le point le plus haut des bâtiment à usage d'activité au droit des murs extérieurs ne peut être à plus de 17 mètres au dessus du point le plus haut du terrain.
- Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension d'une construction existante sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

ARTICLE UY 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

- Par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect des matériaux apparents, ses couleurs, sa clôture éventuelle, toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, respecter et valoriser la forme urbaine, adopter une architecture correspondant à sa fonction.
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.
- Conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet de construction peut être refusé ou n'être accepté 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, 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.
- Dans les secteurs soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France °, des prescriptions particulières pour les constructions et les clôtures pourront être exigées.

11.2 Volumes et terrassements

- Les constructions et installations doivent être adaptées au relief tant dans leur implantation que leur forme, en tenant compte des constructions environnantes.

11.3 Toitures

a - Pentes

- Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour les bâtiments à usage d'activités et les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

b - Couverture

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.
- En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.4 Façades

a - Aspect

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- Les tonalités neutres doivent être privilégiées. Des couleurs plus vives, notamment pour les commerces, peuvent être utilisées en contraste.
- les matériaux de remplissage destiné à être enduits ne pourront rester apparents.
- Sont interdits les imitations grossières de matériaux naturels et l'emploi de la tôle galvanisée non peinte en bardage.
- En cas d'emploi de tôles métalliques celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

68

b - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.5 Clôtures

- Sauf obligation découlant de dispositions particulières à certaines catégories d'industrie ou d'activités, les clôtures, ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres. Elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.
- Si elles sont nécessaires, les clôtures sont constituées par :
 - ✓ une lisse horizontale ou un grillage de couleur vert foncé doublés ou non une haie vive d'essences locales,
 - ✓ un talus planté d'essences locales.
- Des modes de clôture particuliers pourront être imposées dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et figurant sous forme de trame spécifique au document graphique, selon les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation du Val d'Authion.

ARTICLE UY 12 STATIONNEMENT

Une aire de stationnement est définie par la superficie nécessaire au chargement et déchargement, y compris les accès.

-
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
 - Les pentes des accès aux garages et parking ne devra pas excéder 10%.
 - Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraisons que des véhicules du personnel et des visiteurs. Il sera exigé :
 - ✓ Pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement au moins égale à 35% de la surface de plancher.
 - ✓ Pour les constructions à usage d'activité industrielles, artisanales : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher,
 - ✓ Pour les constructions à usage commercial :
 - Pour les constructions à usage de commerce à dominante alimentaire : 2 places par tranche de 25 m² de surface de vente
 - Pour les constructions à usage de commerces non alimentaire : 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.
 - ✓ Pour les constructions à usage d'hôtel : 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.
 - ✓ Pour les constructions à usage de restaurant : 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant
 - ✓ Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte :
 - De leur destination ;
 - Du taux et du rythme de leur fréquentation
 - le nombre de places de stationnement constitue une norme minimale. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaires, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.
 - Il est cependant possible d'organiser une mutualisation dûment justifiée de l'utilisation des places de stationnement existantes à raison de 2 places (mutualisées) par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UY 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- ✓ Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou les aires de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées ou végétalisées à concurrence de 10% minimum de la surface parcellaire.
- ✓ La plantation de deux arbres de haute tige ou d'agrément sera obligatoire pour 100 m² de surfaces engazonnées ou végétalisées et il est fait obligation de planter des arbres de haute tige ou autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.
- ✓ Les aires de stockage ou de dépôt visibles depuis l'espace public doivent être masquées par une haie végétale.
- ✓ Il est rappelé que les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

~~ARTICLE UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

(supprimé suite à l'adoption de la loi ALUR le 24/03/2014)