

ZONE UY

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone d'activités artisanales, commerciales et de services. Elle concerne les secteurs des *Androns*, de *La Sablière* et de *La Croix*.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- 2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- 3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que :

- a) les constructions destinées aux besoins de l'activité économique (artisanale, industrielle, commerciale ou de services),
- b) les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif,
- c) les entrepôts,
- d) les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant aux besoins de la dite activité,
- e) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- f) les aires de stationnement,
- g) les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- h) les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
- i) les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.
- j) l'aménagement et l'extension mesurée des constructions destinées à l'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

est interdite.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Non réglementé.

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

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m) ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
6 m	9 m

Aucune sortie directe ne sera acceptée sur la RD23.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

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

EAU POTABLE

Réglementations applicables aux réseaux collectifs de distribution sous pression :

1. Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur notamment concernant la pression et la qualité.
2. Extensions de réseaux :
 - a. Constructions existantes : elles sont à la charge exclusive des demandeurs,
 - b. Constructions nouvelles : Le projet peut prévoir un raccordement aux réseaux d'eau empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures et ce conformément à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.
3. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'activités économiques, de zones artisanales et dans les lotissements industriels, une demande de raccordement au réseau devra être adressée aux gestionnaires afin d'étudier la faisabilité du projet.
4. En application de l'article 39 du décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou provoquer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ». L'autorisation sera délivrée par le gestionnaire du réseau et conditionnée par la mise en place d'un réseau indépendant, l'utilisation d'un disconnecteur étant interdite.

Réglementations applicables aux distributions privées :

Dans le cadre d'une distribution collective autre que pour l'usage personnel d'une famille :

L'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément au décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.

Tout branchement au réseau d'eau potable doit être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologie du terrain le permettent. Le schéma directeur intercommunal d'assainissement et la carte d'aptitude des sols serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Le projet fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès de Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'eaux usées non domestiques après pré-traitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Sinon, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

ELECTRICITE

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égal à :

- **10 mètres** de l'axe des voies communales,
- **25 mètres** de l'axe des routes départementales.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **4 mètres**.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte le bâtiment existant, la distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à **4 mètres**.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée à **70%**.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres** sauf contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

FACADE

Le nuancier des couleurs autorisées est le suivant :

Concernant les bâtiments avec bardage, le nuancier des couleurs autorisées est le suivant : RAL 7045, RAL 7046 et RAL 7030.

Concernant les bâtiments sans bardage, le nuancier des couleurs autorisées est le suivant : RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015 et RAL 1001.

MENUISERIE

Le nuancier des couleurs autorisées est le suivant : RAL 7004, RAL 7044, RAL 7035 et RAL 7040.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes.

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

CLOTURES

En limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,80 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 mètre**,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas **1,80 mètre**.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 mètre**,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas **1,60 mètre**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE UY 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- **Constructions à usage de bureaux, de services et artisanal** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment,
- **Constructions à usage industriel** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment,
- **Constructions à usage de commerce** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente et/ou d'exposition,
- **Constructions à usage d'entrepôt** : une place de stationnement pour 120 m² de surface hors œuvre.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UY 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

En particulier, les espaces libres des installations classées doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **5 %** de la surface du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.