

Chapitre IV – Dispositions applicables aux zones Uy, Uya et Uyi

Caractère des zones

Ces zones sont destinées à l'implantation d'activités économiques, qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, à l'exclusion de l'habitat.

Sur le territoire communal, cette zone correspond à 4 principaux secteurs situés à proximité des grands axes de circulation :

- la zone industrielle Nord et le secteur d'Argenson,
- la zone et le parc d'activités du Sanital,
- la zone commerciale de l'Etang
- la zone commerciale de la Désirée

La zone **Uya** correspond au site de la Désirée pour lequel des dispositions particulières pour les constructions et les aménagements sont prévues. Le site englobe également la station d'épuration placée à proximité immédiate.

La zone **Uyi** correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PER (zone bleue) : les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PER, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones **Uy** et **Uya** sont interdites les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2, et notamment :

- les constructions à usage d'habitation, excepté celles visées à l'article 2,
- l'extension des habitations déjà implantées dans la zone, excepté celles visées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes
- les carrières et gravières,
- **dans le périmètre de la ZAC du Sanital**, les décharges de toute nature.

Dans la zone **Uya** sont également interdites :

- les activités industrielles,
- les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération,
- les installations d'élimination des déchets,
- les constructions dont l'activité pourrait générer des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruit,...) non réductibles.

Dans la zone **Uyi**, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent du règlement de la zone bleue du Plan d'Exposition aux Risques d'inondation.

Les interdictions mentionnées ci-dessus demeurent valables en zone Uyi.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes ainsi que leur extension et réfection :

- **Sauf en zone Uya**, les constructions à usage d'activité industrielle,
- les constructions et établissements à usage commerciale, de service ou artisanale,
- les lotissements ou ZAC destinés aux constructions citées ci-dessus,
- les installations classées à la condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable sa présence soient prises,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone,
- les constructions pouvant servir au repos ou à l'agrément des employés de l'entreprise,
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés aux articles R.442.2 et R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.442.2, sous réserve :
 - d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Dans la zone Uyi, les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol sont soumises à des conditions supplémentaires, résultant de l'application du règlement de la zone bleue du P.E.R. (cf. pièce n°8.2 du PLU).

Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES

1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Dans le périmètre de la ZAC du Sanital, les accès directs aux parcelles depuis la RD1 sont interdits.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Pour les voies nouvelles, les dimensions minimales suivantes devront être respectées :

- largeur minimale de chaussée : **en zone Uya** : 6 m ; **en zone Uy et Uyi** : 7m
- largeur minimale d'emprise : 10 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un pré traitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositifs à adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.

b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages (bassin, noues, ...) nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

3 – Déchets industriels

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec un intervenant du secteur privé habilité.

4 – Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Dispositions communes aux zones Uy, Uya et Uyi :

Les constructions doivent être édifiées :

- dans le cas des espaces définis comme non urbanisés, à 100 mètres minimum par rapport à l'axe des voies autoroutières et des déviations désignées à l'article 4 des Dispositions générales,
- dans les autres cas et sauf indication mentionnée à l'article 4 des Dispositions générales :
 - à 5 mètres minimum de l'alignement et à 9 mètres de l'axe de la voie, pour les bâtiments à usage de bureaux, de logements de gardien, de services, d'équipements publics, de distribution de carburant.
 - à 10 mètres minimum de l'alignement et à 15 mètres de l'axe de la voie, pour les autres bâtiments.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les extensions de bâtiments existants.

Dispositions particulières :

Dans le périmètre de la ZAC du Sanital, l'implantation en limite des voies et espaces publics internes à la ZAC est admise, sauf indication contraire figurant au plan de zonage du PLU.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 1 - Les constructions à usage de bureaux, de logements de gardien, de services ou d'équipements publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives de propriété.
Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- 2 - Une distance de retrait différente, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, est admise pour la reconstruction de bâtiments qui n'étaient pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- 3 - En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les extensions de bâtiments existants.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

- 1 - Pour les constructions non contiguës, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain, doit être :
 - **en zones Uy et Uyi**; au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions sans pouvoir être inférieure à 5 mètres,
 - **en zone Uya**, au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- 2 - Cette distance peut être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres, lorsqu'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces habitées ou des locaux de travail.
- 3 - En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Modalités d'application :**

La hauteur est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à la rupture de pente d'une toiture traitée à la Mansard,
- à l'acrotère pour un toit terrasse, hors ouvrages techniques et autres superstructures nécessaires aux activités.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.

Dispositions :

▪ Dans les zones Uy et Uyi :

La hauteur maximale des constructions implantées en limite séparative, autorisées selon les conditions définies à l'article 7, est de :

- 6 mètres pour les logements de fonction,
- non réglementé dans les autres cas (bureaux, services ou équipements publics).

La hauteur maximale des constructions implantées en retrait des limites séparatives n'est pas réglementée.

▪ Dans la zone Uya :

La hauteur maximale des constructions implantées en limite séparative, autorisées selon les conditions définies à l'article 7, est de 6 mètres.

La hauteur maximale des constructions implantées en retrait des limites séparatives est de 12 mètres.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION ADMISES DANS LA ZONE, D'HÔTEL OU DE RESTAURANT ET LEURS ANNEXES

Pour ces constructions, les règles qui s'appliquent en matière d'aspect extérieur sont celles édictées pour la zone U2.

3 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

➤ **Toitures**

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis les voies d'accès sur la commune. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.

Sont exclus les matériaux de couverture suivants :

- les tuiles courbes et similaires,
- les tôles ondulées,
- les matériaux de type fibrociment.

➤ **Façades**

Les façades perceptibles depuis la RN 10, la déviation Est et la RD 1 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.

➤ **Couleurs**

Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

➤ **Aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)**

Ces aires devront être occultées à la vue depuis l'ensemble des voies de communication. Sauf incompatibilité technique, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies, ...), pour que leur impact visuel soit le plus atténué possible depuis les voies de desserte.

➤ **Ouvrages annexes – stockage de déchets**

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Sur chaque lot, des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre pour des déchets fermentescibles. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

➤ **Clôtures**

Les clôtures sont autorisées. Dans tous les cas, elles seront constituées d'un grillage, éventuellement doublées de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée. Leur hauteur maximale sera de 2 mètres sauf exigence particulière justifiée par des questions de sécurité ou liée à l'environnement.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Le dossier de Permis de Construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Pour les bâtiments ou activités bruyantes ou susceptibles de dégager des poussières, il pourra être exigé des prescriptions supplémentaires (haie double d'isolement, écran acoustique ...).

Pour le site de la Désirée classé en zone Uya; des prescriptions supplémentaires de plantation s'appliquent pour les espaces compris dans la bande inconstructible définie depuis l'axe des voies autoroutières et des déviations (cf. pièce 6 du PLU – Orientations d'aménagement des secteurs")

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.