

## **Règlement applicable aux zones UY**

### **Caractère de cette zone**

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciale, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Elle comporte un secteur UYa recevant des activités mixtes, UYb de l'artisanat et du bureau, et UYf accueillant essentiellement des activités ferroviaires.

### **ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions et utilisations du sol destinées à l'agriculture,
- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières.

En outre, sont également interdits en secteur UYb, les entrepôts et industries, sauf les constructions, installations ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à conditions particulières :

- Les habitations seront autorisées sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des établissements, et qu'elles soient intégrées, autant que possible, aux bâtiments d'exploitation,
- Les installations classées sont autorisées à la double condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
  - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.

A l'intérieur du périmètre de secteur à projet, les constructions nouvelles ne peuvent dépasser une SHOB totale supérieure à 150 m<sup>2</sup> durant 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU.

### **ARTICLE UY 3 – VOIRIE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds privé (éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales en matière de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils doivent être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter en leur partie terminale une aire de retournement de dimensions suffisantes.

Le nombre d'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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau** : Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

**Assainissement** : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

**Eaux pluviales** : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

**Réseaux divers** : L'effacement des lignes de télécommunications, de gaz et de distribution d'énergie électrique pourra être exigé lors des extensions de réseau.

### **ARTICLE UC 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'existe pas de règles particulières.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques.

Toutefois ces dispositions n'affectent :

- ni les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général (transformateurs, WC, cabines PTT, abris de voyageurs, etc...),
- ni les éléments de superstructure mineurs et discontinus en façade (tels que balcons, oriels ou autres menus encorbellements, les emmarchements, etc...),
- ni les bâtiments existants lorsqu'ils ne sont pas conformes aux règles d'implantation précédemment décrites. Dans ce cas, leur aménagement et leur transformation pourront être autorisés. Leur reconstruction en cas de démolition pourra être autorisée dans le volume initial.

#### **ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

1) la construction de bâtiment jouxtant la limite séparative est autorisée sous réserve de mesures suffisantes pour éviter la propagation des incendies.

2) si le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à la sablière avec un minimum de 3 m.

Toutefois, ces dispositions n'affectent :

- ni les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général (transformateurs, WC, cabines PTT, abris de voyageurs, etc...),
- ni les éléments de superstructure mineurs et discontinus en façade (tels que balcons, oriels ou autres menus encorbellements, les emmarchements, etc...),
- ni les ouvrages techniques tels que poteau, pylône, antennes et candélabres,
- ni les bâtiments existants lorsqu'ils ne sont pas conformes aux règles d'implantation précédemment décrites. Dans ce cas, leur aménagement et leur transformation pourront être autorisés. Leur reconstruction en cas de démolition pourra être autorisée dans le volume initial.

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

Dans tous les cas, quel que soit l'usage des constructions, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE UY 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'existe pas de règles particulières.

## **ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Excepté en secteur UYb, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m mesurée en tout point à compter du niveau du terrain naturel.

En secteur UYb, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m mesurée en tout point à compter du niveau du terrain naturel.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

## **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

La création architecturale, la qualité des constructions ou reconstructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont **d'intérêt public**. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs, ...) les bâtiments, clôtures, matériaux et installations diverses ne doivent porter atteinte, ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'ensemble du paysage urbain.

Les clôtures sur rue et le cas échéant à l'intérieur des marges de reculement seront constituées par :

- a) une haie vive convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage et dont la hauteur n'excèdera pas 2 m.
- b) un mur-bahut ou un mur en moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,90 m surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, le tout n'excédant pas 1,50 m de hauteur.
- c) un dispositif à claire-voie autre qu'en béton moulé ajouré, doublé éventuellement d'une haie vive et dont la hauteur total n'excèdera pas 1,50 m.

Dans les voies en pente, la clôture sera divisée en section d'environ 15 m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de reculement est interdit. Les plaques de béton seront tolérées en soubassement sur une hauteur maximale de 0,50 m.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors des marges de recul, ne pourront excéder 1,50 m de hauteur.

## **ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaire) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, des visiteurs et du trafic journalier. En tout état de cause, une place de stationnement par salarié de l'entreprise sera exigée.

En outre, il pourra être exigé un local deux-roues dont la capacité sera estimée au regard du programme.

## **ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

***Plantations sur parking*** : les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places.

***Espaces libres privatifs*** : les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées à concurrence de 10 % de la surface parcellaire au moins (marges de recul mentionnées ci-après incluses dans les 10 %).

Les marges de recul par rapport aux voies feront l'objet d'un engazonnement, et en secteur UYb le long de la rue B. Robidou, de plantations.

***Stockage*** : les stockages devront être masqués par des écrans végétaux ou en dur.

***Ecrans boisés*** : des écrans boisés pourront être exigés en limite de zone.

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

Il n'existe pas de règles particulières.