

Chapitre 5 - Zone UY

Caractère du territoire concerné

La zone UY est une zone où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industrie, commerce, bureau, service ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

.5.1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UY 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UY2 sont interdites.

Article UY 2 - Occupation et utilisation du sol admises

Sont admises :

Sans condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux, les constructions à usage de bureaux, les entrepôts.

- L'extension des constructions existantes destinées à abriter des établissements industriels, artisanaux ou commerciaux, les constructions à usage de bureaux, les entrepôts.
- Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou dangers.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités, la régulation des eaux pluviales et la sécurité incendie.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage dont la présence permanente de personne est nécessaire pour assurer la surveillance des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité.

.5.2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UY 3 - Accès et voirie

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UY 4 -Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement

- **eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau public quand celui-ci se réalise.

- **eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe.

A défaut de réseau public l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit, à sa charge, réaliser les dispositifs de collecte rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

Electricité -Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

Article UY 5 - Caractéristiques des terrains

Pour toute installation nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, le terrain aura une superficie compatible avec le dimensionnement du dispositif correspondant aux besoins de la construction .

Article UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, une implantation particulière des constructions pourra être autorisée dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ou pour assurer une meilleure cohérence architecturale, ou pour tenir compte des configurations parcellaires.

L'implantation à l'alignement est possible pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs.

Article UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour permettre l'extension limitée ou l'aménagement d'un bâtiment dans le prolongement de celui-ci.

Article UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article UY 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article UY 10 - Hauteur des constructions

Hauteur maximum

La hauteur maximale est de 8 mètres au niveau de l'égout du toit ou l'acrotère et 12 m au faîtage. Cette hauteur ne s'applique pas aux installations techniques particulières et nécessaires telles que les cheminées, grues, pilônes ...

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions contiguës.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

Article UY 11 - Aspect extérieur

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté, de la

responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

Volumétrie

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Toitures et leurs matériaux

- Hormis pour les toitures terrasses, le matériau utilisé pour les toitures devra être l'ardoise (naturelle ou synthétique). L'utilisation du zinc ou d'un matériau d'aspect similaire, autre que l'ardoise peut être utilisé sur une construction pour les toits terrasses, à faible pente ou courbe.
- Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits pour les toitures et couvertures. Ces matériaux pourront toutefois être autorisés sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

Matériaux et couleurs

- L'architecture du projet doit être compatible avec l'harmonie générale du paysage. Les matériaux et les couleurs devront permettre une intégration du projet dans le paysage. Sont admis les constructions avec des matériaux enduits. Les constructions avec une architecture contemporaine sont autorisées dans la mesure d'une intégration au site.
- On peut également autoriser le bois ou un revêtement en bois pour tout ou partie des constructions si l'architecture du projet s'insère dans l'environnement urbain et paysager.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.

Clôtures

- Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :
 - soit d'un muret de pierre n'excédant pas 1,20 m pouvant être doublé d'une haie vive,
 - soit d'un mur bahut recouvert d'un enduit de teinte neutre clair n'excédant pas 1 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc. ..),
 - soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc..).
- Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m.
- Sur l'ensemble des clôtures, les panneaux préfabriqués béton sont interdits.

Article UY 12 -Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article UY 13 - Espaces libres - Plantations

Conformément aux dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite « loi Paysage », l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives composées d'arbustes d'essences variées. Par ailleurs,

les espaces de stationnement extérieurs sont conçus à limiter l'imperméabilisation des sols.

Des écrans végétaux, ou en bois, doivent être réalisés autour des aires de stockage, des installations techniques et de collecte des déchets.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.

De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot est déconseillée. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
- des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

.5.3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UY 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.