

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La **zone UY** correspond aux zones urbaines accueillant les activités artisanales, industrielles, commerciales ou de bureau.

Les installations qui ne seraient pas admises ou pas souhaitables dans les autres zones peuvent y être autorisées (silos, discothèques, restaurant routier...).

La zone UY comprend un sous-secteur :

- le **secteur UYa** couvrant les parties de la zone UY non desservies par le réseau d'assainissement collectif.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

■ Objectif recherché

Assurer la meilleure intégration possible des bâtiments nécessaires aux activités dans le paysage environnant, tout en assurant un fonctionnement cohérent et adapté à la zone.

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

ARTICLE UY 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les constructions et installations qui nuiraient au caractère spécifique ou à la vocation de la zone sont interdites.

Sont notamment interdits :

- les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- les équipements sportifs, culturels ou de loisirs,
- les constructions ou installations dépendant d'exploitations agricoles à l'exception de celles dont le caractère industriel ou commercial est nettement marqué (silo, coopérative...)
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning.

ARTICLE UY 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone,
- Les établissements industriels ou artisanaux dont le fonctionnement est en relation étroite avec l'activité agricole,
- L'extension des constructions d'habitations existantes dans la mesure où la surface au sol après extension n'excède pas 30 % de la surface au sol originelle dans la limite de 50m² d'emprise au sol,
- Les annexes aux habitations existantes dans la mesure où leur emprise totale ne dépasse pas 50m² de surface au sol pour l'ensemble de l'unité foncière.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Dans la zone UY des Varennes, aucune nouvelle sortie directe ne sera autorisée sur la RD n°52.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions ou à une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE UY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

La protection du réseau d'adduction publique doit être prise en compte pour le risque lié au retour des « eaux de process » pour les activités artisanales et industrielles. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié.

Dans tous les cas, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le raccordement d'eaux non domestiques au réseau d'eaux usées doit faire l'objet d'une convention de raccordement.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UYa :

En l'absence de réseau, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une étude de filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire. Le dispositif retenu doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE UY 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UYa :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Sauf dispositions particulières mentionnées sur les documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait d'au moins :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies carrossables.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions à l'identique, à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci,
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateurs, etc.), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

ARTICLE UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

7.1 - A l'intérieur de la zone ou en limite des zones A et N

Tout bâtiment doit être éloigné de 5 mètres au moins des limites séparatives.

Toutefois, ce recul peut être supprimé :

- pour tout bâtiment d'une hauteur inférieure à 5 mètres à l'égout du toit implanté en limite séparative lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)
- pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

7.2 - En limite des zone U et AU

Les constructions de toute nature et leurs extensions doivent conserver une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport aux limites communes avec des zones d'habitat existantes ou futures.

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

Les constructions doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

Les constructions à usage de bureau, lorsqu'elles ne sont pas contiguës à un autre bâtiment doivent être édifiées à une distance de ce dernier au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UY 9 EMPRISE AU SOL

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle

qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas être supérieure à 60% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UY 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur maximale des bâtiments d'activité ne peut excéder 10 mètres.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur sera admis lorsqu'il concerne des éléments de la construction (cheminées, silos...) dont l'emprise au sol n'est pas supérieure à 10% de celle du bâtiment.

10.3 Hauteur relative

Sans objet

ARTICLE UY 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief, végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projeté (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...)

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

Dans certaines situations, le recours à des écrans de végétation peut s'avérer nécessaire pour contribuer à "fondre" les bâtiments et installations dans le paysage.

11.2 Matériaux

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

11.3 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.4 Capteurs solaires et technologies de production d'énergie

L'implantation de panneaux solaires et de technologies de production d'énergie est autorisée.

La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

ARTICLE UY 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

ARTICLE UY 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces vert comportant des arbres de haute tige.

Les dépôts et stockages extérieurs seront entourés d'un écran de verdure.

13.2 Espaces boisés classés et éléments de paysage protégés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

SECTION III**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. n'est pas réglementé.