

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

GENERALITES

■ Caractère et destination de la zone

La zone UY est une zone urbanisée couvrant les secteurs à vocation d'activités économiques du territoire.

A l'exception de la zone UY de la Chênaie, elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

La zone UY comprend 3 sous-secteurs :

- le secteur UY1, couvrant la zone d'activités économiques à vocation artisanale, industrielle, commerciales et de bureaux des Victoires,
- le secteur UY2 couvrant la zone d'activités économiques à vocation artisanale, industrielle, commerciales et de bureaux de la Chênaie,
- le secteur UYc spécifiquement réservé pour l'accueil d'activités tertiaires (commerces, services, bureaux).

Sauf spécifications dans le règlement, les règles édictées ci-après s'appliquent indistinctement pour l'ensemble de la zone UY et de ses sous-secteurs.

■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à :

- permettre l'implantation et l'extension des activités autorisées dans la zone à condition que celles-ci ne portent pas atteinte au paysage environnant
- encourager la réalisation d'architecture de qualité.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone UY est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UY, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *la zone UY est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UY et ses sous-secteurs, sont interdites toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de chaque zone.

Dans la zone UY et ses sous-secteurs, sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes, camping-car et mobil-home ou de dépôt de caravanes, camping-car et mobil home autres que celles liées à une activité commerciale de vente de caravanes, camping-car et mobil-homes,
- Les aires de jeux ou de sports
- Les golfs,
- Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques.

En outre, dans le secteur UYc, sont interdites :

- Les constructions à usage artisanal,
- Les constructions à usage industriel.

Par ailleurs, une partie de la zone UYc identifiée sur les plans de zonage est concernée par les dispositions de l'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme. Dans ce secteur, les nouvelles constructions (y compris à vocation tertiaire) sont interdites quelque soit leur superficie pendant un délai maximal de 5 ans compté à partir de la date d'approbation du P.L.U. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

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

Rappel : une portion de la zone UY est concernée par la servitude relative à l'exploitation de l'oléoduc Donges-Melun-Metz. Les mesures de protection mentionnés dans l'arrêté du 4 aout 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques devront être respectées.

Sont autorisées sous conditions :

Dispositions particulières applicables dans les secteurs UY1 et UY2 exclusivement :

- Les constructions à usage commercial à condition d'être strictement liées à une activité artisanale, industrielle ou de bureaux existante dans la zone.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UYc exclusivement :

Sont autorisés l'ensemble des constructions et aménagements à l'exclusion de ceux visés à l'article UY1.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

Tout accès individuel ne peut s'effectuer que par la voirie interne de desserte.

La création de nouveaux accès directs de parcelles (entrées/sorties) sur les voies départementales est interdite.

3.2- Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

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

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.

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

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.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau des eaux usées d'origine industrielle peut être, dans le cadre d'une convention signée entre le pétitionnaire et le responsable du réseau, soumis à un prétraitement .

Dispositions particulières applicables dans le secteur UY2 de la Chênaie :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, 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.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et leur traitement (exemple : séparateur d'hydrocarbures)
- 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 la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution - Gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UY2 de la Chênaie :

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

Dispositions particulières applicables dans la zone UY et les secteurs UY1 et UY2 exclusivement :

Les constructions doivent être édifiées :

- en respectant un recul minimal de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 770,
- soit à l'alignement soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux constructions techniques liées aux divers réseaux ainsi qu'aux constructions existantes, qui ne respectent pas les reculs évoqués ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UYc exclusivement :

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la ou les limites séparatives,
- soit en limite séparatives dès lors que des dispositifs efficaces de lutte contre la propagation de l'incendie (murs coupe-feu) sont mis en place.

Les constructions techniques liées aux divers réseaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait sans qu'il ne soit imposé la réalisation de murs coupe-feu.

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

Les constructions implantées sur une même propriété devront être édifiées en respectant une distance minimale de 5 mètres l'une par rapport à l'autre.

Cette distance peut être supprimée dès lors que des dispositifs efficaces contre la propagation de l'incendie (murs coupe-feu) sont mis en place.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant avant exécution de fouilles et remblais jusqu'au point le plus haut du faîtage.

1- Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage/acrotère.

Dispositions particulières applicables dans la zone UY1 des Victoires :

La hauteur des constructions implantées en front de la RD 770 ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage/acrotère.

2- Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ni aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics, ni aux silos, cheminées ou autres installations spécifiques et de faible emprise nécessaires à la construction.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

B) Matériaux

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

11.2 Aménagement des abords des constructions

A) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être constituées :

- soit par un grillage sur poteaux métalliques doublée ou non d'une haie vive composée d'essences locales non permanentes,
- soit une haie vive composée d'essences locales non permanentes.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2,5 mètres.

B) Installations diverses

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

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.

ARTICLE UY12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit être assuré hors des voies publiques et être adapté pour répondre :

- à la destination (personnel, fournisseurs, livraisons, clientèle), à l'importance, à la localisation du projet.
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

La création d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs activités est fortement encouragée dans un souci d'optimisation du potentiel.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées (bandes enherbées, haies, arbustes, arbres...).

Les reculs par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être aménagés en espaces verts.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UY 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementées.

ARTICLE UY 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.