

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY correspond à la partie urbanisée de la commune où sont installées les activités économiques.

Une partie de la zone est située dans la zone inondable bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage agricole.
- Les dancings et boîtes de nuit.
- Les habitations légères de loisirs.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux habitations.
- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités de loisirs et de tourisme.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.

- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises à autorisation et dont le rayon d'enquête publique est supérieur à 3000 mètres.
- Les carrières et gravières.
- Les élevages d'animaux.
- Ces interdictions ne s'appliquent pas :
 - . aux extensions des activités existantes.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...,) à l'exception de ceux liés et attenants à une activité autorisée dans la zone et dans la limite de 200 mètres carrés.
- Les étangs.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes.
- Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions sont admises à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes, sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées, si celles-ci sont installées préalablement.

En zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation :

Sous réserve que cela n'augmente pas les risques ou que cela n'en crée pas de nouveaux, et que les prescriptions prévues ci-dessous soient respectées, sont autorisés :

- Les constructions nouvelles strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux (pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable, station d'épuration, ...), après avis du service chargé de la police de l'eau.
- Les constructions nouvelles uniquement liés à la voie d'eau (activités portuaires,...) après avis du service chargé de la police de l'eau.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'activités, afin d'assurer la continuité du tissu urbain, ne pouvant pas excéder en emprise au sol 20 % de la parcelle, au total, sous réserve :
 - . d'en limiter la vulnérabilité,
 - . de respecter les prescriptions énoncées à l'article 3 du règlement de la zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation,
 - . avec publicité foncière pour éviter la répétition des demandes,
 - . de l'avis du service chargé de la police de l'eau.
- Les extensions de bâtiments existants (habitations, établissements recevant du public exceptés ceux de type U du premier groupe, bâtiments d'activités économiques et agricoles), ne pouvant pas excéder en emprise au sol 20% de la parcelle au total, sous réserve :
 - . d'en limiter la vulnérabilité,
 - . de ne pas augmenter les risques de nuisances et de pollution,
 - . avec publicité foncière pour éviter la répétition des demandes,
 - . de l'avis du service chargé de la police de l'eau.
- la reconstruction des bâtiments existants, sous réserve :
 - . que la destruction ne soit pas due à l'inondation,
 - . que ces travaux respectent les prescriptions énoncées à l'article 3 du règlement de la zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation,
 - . de l'avis du service chargé de la police de l'eau.
- les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections des toitures, et sous réserve :
 - . que ces travaux respectent les prescriptions énoncées à l'article 3 du règlement de la zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation,

- les changements d'affectation des biens et constructions implantées antérieurement à l'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, après avis du service chargé de la police de l'eau.

Pour la mise en sécurité des personnes et la réduction de la vulnérabilité des biens et des activités, sont autorisés :

- Les travaux d'adaptation ou de réfection des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, destinés à réduire les conséquences de l'inondation, ou à améliorer les conditions de confort, sous réserve :
 - . que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment par rapport à celle existante,
 - . qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée,
 - . qu'ils respectent les prescriptions énoncées à l'article 3 du règlement de la zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Les travaux d'étanchéité ou de mise hors d'eau des aires de stockage existantes afin d'empêcher la libération d'objets et de produits dangereux, polluants ou flottants.

Pour assurer le maintien du libre écoulement et de la capacité d'expansion des eaux, sont autorisés :

- Les travaux et ouvrages hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée (bassins de rétention par exemple).
- Les affouillements des sols liés aux mesures compensatoires prescrites lors d'aménagements nouveaux.
- Les aménagements d'espaces verts et de zones de loisirs.
- Les plantations (dont les opérations de reboisement) sous réserve de limiter au maximum la gêne de l'écoulement.
- La création, le déplacement ou la reconstruction des clôtures existantes à condition d'en assurer une perméabilité suffisante. Les murs pleins et murs-bahuts sont interdits, seules les clôtures ajourées ou les grillages sont autorisés.

SECTION II

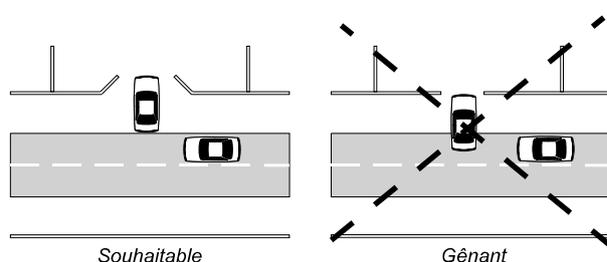
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Aucun projet ne peut prendre accès sur la RN 77 et la RD 960.
- Les voies en impasse, dont la longueur doit être inférieure à 60 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- De plus, lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être situé en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.

Exemple



- Ces règles s'appliquent également :
 - . aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future
- Les voies en impasse, dont la longueur doit être inférieure à 60 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 10 mètres.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comprendre une desserte interne correspondant à son importance et permettant notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- Cette desserte ne peut comprendre plus de 3 accès sur la voirie publique existante.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Ces règles s'appliquent également :
 - . aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux aménagements et extensions des constructions existantes.
 - . aux constructions annexes telles que garages, remises et abris de jardin.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires)
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les effluents d'origine non domestiques doivent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel de la zone ou du secteur, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone ou du secteur.

Eaux pluviales

- En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.

- Par ailleurs, les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Les eaux pluviales des installations classées pour la protection de l'environnement doivent être traitées puis stockées dans un bassin étanche afin de pouvoir contrôler leur qualité avant infiltration.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- En cas d'aménagement partiel de la zone ou du secteur, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone ou du secteur.

ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

Ces règles s'appliquent également :

- . aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.
- . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- Les constructions peuvent être implantées soit à 4,00 mètres minimum de la limite séparative, soit en limite(s) séparative(s), moyennant des mesures indispensables pour lutter contre les incendies (murs coupe-feu, accès périphériques des services incendie, etc.).
- Toutefois, lorsque la zone UY est limitrophe d'une zone d'habitation les constructions en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, supérieure à 4,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe, ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus indispensables tels que les cheminées...).
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve d'une part, de ne pas réduire cette distance, et d'autre part, lorsque la zone UY est limitrophe d'une zone d'habitat, que la hauteur de l'extension n'excède pas 4,00 mètres à l'égout du toit le plus haut.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par à celle-ci.
- Ces règles s'appliquent également :
 - . aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

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

- Lorsqu'elle n'est pas contiguë à une construction à usage d'activité, la construction à usage d'habitation doit en être éloignée d'au moins 4,00 mètres
- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Ces règles s'appliquent également :
 - . aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
 - . aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 10 mètres.
- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction est limitée à 15 mètres.
- Lorsque le toit comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...), l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
 - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

- ◆ Aspect des matériaux et couleurs :
 - Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
 - Toitures : . Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.
 - Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
 - Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
 - Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas 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.

- ◆ Clôtures :
 - En bordure des emprises publiques :
 - . Les clôtures doivent être constituées :
 - soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

- soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (Ex : niches, ouvertures, décrochements ...) ces murs doivent être couverts d'un couronnement.
- . La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 3,00 mètres.
- . Toutefois, la hauteur des murs pleins ne peut excéder 2,00 mètres.
- . Cette hauteur est ramenée à 1 m, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- . Les clôtures en palplanche béton sont interdites.
- Sur les limites séparatives :
 - . Les clôtures pleines ou non, peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Dans tous les cas :
 - . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Le long des berges des cours d'eau :
 - . Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- Toutes les règles portant sur les clôtures s'appliquent également aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.
- ◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:
 - Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes du règlement).
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 10 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espace vert.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 6 places.
- Les aires résiduelles doivent être au moins engazonnées et plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m².
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Dans l'éventualité de création de voies ou d'espaces communs, au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération seront aménagés en espaces verts, plantés d'arbres et d'arbustes.
- Les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement écrit).

- Ces règles s'appliquent également :
 - . aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.