

ZONE UY

CARACTÈRE DE LA ZONE UY

Cette zone est principalement destinée aux établissements à usage commercial, artisanal et industriel, de bureaux et de services.

- SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE UY 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

- les constructions à usage agricole ou forestier
- les parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières
- les constructions et les lotissements à usage d'habitations et leurs annexes, à l'exclusion de celle nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements

ARTICLE UY 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES –

Si leur caractère est compatible avec la zone et sous réserve que leurs nuisances puissent être admises :

- les ouvrages et travaux soumis à déclaration,
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées,
- les installations et travaux divers
- les démolitions, les lotissements à usage d'activité, les plantations, les défrichements, les coupes et abattages d'arbres
- les clôtures sous réserve qu'elles permettent le passage des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des canaux, fossés, etc et fassent l'objet d'un traitement soigné.

- SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UY 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC –

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc. .

3-1 LES ACCÈS

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la

charge du constructeur.

L'accès de chaque unité foncière, notamment aux quais et installations de déchargement ou de manutention, doit permettre le stationnement de véhicules de transport sans empiéter sur l'espace public de desserte. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas représenter un risque pour la sécurité des usagers des voies de desserte ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Un recul de portail ou de la clôture peut être imposé pour permettre le stockage d'un véhicule.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

3-2 LES VOIRIES

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable et cheminement piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants. Ces projets devront faire l'objet d'une concertation avec les Services Techniques de la Ville.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Aucune opération nouvelle ne pourra avoir d'accès direct sur les CD 312 et 635.

ARTICLE UY 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, ET D'ASSAINISSEMENT –

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

4-2 ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Ces eaux seront raccordées au réseau public d'eaux usées.

EAUX INDUSTRIELLES

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Sous réserve de leur compatibilité avec les systèmes de collecte et de traitement existant, ces eaux pourront être admises dans le réseau public d'eaux usées, moyennant la signature d'une convention de déversement tripartite, entre l'industriel, le propriétaire et l'exploitant du réseau d'assainissement. L'autorisation de déversement pourra être subordonnée à une participation financière ainsi qu'à la mise en place d'un pré-traitement à la charge de l'auteur du déversement.

Les eaux industrielles non polluées de type eaux de forage, de drainage, de refroidissement, etc. pourront faire l'objet d'une convention de déversement vers le réseau public d'eaux pluviales dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Elles ne devront en aucun cas être rejetées sans autorisation, laquelle autorisation sera conditionnée

par la quantité et la qualité des eaux rejetées.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sans perturber le régime hydraulique. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain y compris des systèmes de rétention des eaux sur le terrain. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

4-3 RÉSEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer dans le bâti.

ARTICLE UY 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES-

Sans objet

ARTICLE UY 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES –

6-1 RÈGLE GÉNÉRALE

En limite de zone, lorsque la voie a 10 mètres ou plus de plate-forme, la marge de reculement est de 5 m au moins à partir de l'alignement.

Lorsque la voie a moins de 10 mètres de plate-forme, la marge de reculement est de 10 m au moins à partir de l'axe de la voie.

6-2 AUTRES IMPLANTATIONS

AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE ADMISES

D'autres implantations que celles définies à l'article UY 6-1 pourront être admises :

-pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE IMPOSÉES

D'autres implantations que celles définies à l'article UY 6-1 pourront être imposées :

-pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet

-pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité

-pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité

-pour affirmer un angle de rue

-pour les constructions et travaux visés aux alinéas c,d,e,f, et g de l'article R.222-2 du Code de l'Urbanisme

- pour satisfaire les impératifs techniques de l'exploitation

ARTICLE UY 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES –

7-1 RÈGLE GÉNÉRALE

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative, y compris les limites de zone, d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 5 m.

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 m au moins des limites.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés, dans la bande de 2 m.

7-2 AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant des paragraphes précédents peut être acceptée pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme et pour les constructions résultant de l'exploitation ferroviaire, si elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE UY 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UY 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS –

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,60.

ARTICLE UY 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS –

10-1 RÈGLE GÉNÉRALE

La hauteur d'une construction ne peut excéder une hauteur maximale de 14 mètres

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par les conditions techniques de l'exploitation (notamment ferroviaire).

10-2 HAUTEURS DIFFÉRENTES AUTORISÉES

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

Pour les constructions visées aux alinéas c,d,e,f,g, et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme, si elles sont justifiées par des considérations techniques et pour les ouvrages destinés à assurer l'organisation de la sécurité et des secours des personnes et des biens.

ARTICLE UY 11 L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, couleurs, matériaux,...) doit être homogène et s'harmoniser avec le caractère du site et de l'espace environnant dans lequel il s'inscrit.

Le traitement de toutes les façades devra faire preuve d'un même soin et d'une égalité d'écriture.

Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de

qualité.

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

En bordure de cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

ARTICLE UY 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 RÈGLE GÉNÉRALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- a tout projet de construction nouvelle

- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique qui sont réservées en priorité à la circulation.

12-2 NOMBRE DES PLACES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

Hôtels :

Une place pour 80 m² de Surface Hors-Œuvre Nette avec un minimum d'une place par chambre. Le nombre de places est alors majoré de 10 % pour tenir compte des besoins du personnel.

Commerces, bureaux :

Une place pour 30 m² de Surface Hors-Œuvre Nette

20 % des places ainsi obtenues sont banalisées par l'accueil des visiteurs.

Entrepôts, usines :

Une place pour 100 m² de plancher hors oeuvre nets avec un minimum de deux places par construction de cette catégorie.

Locaux artisanaux :

Une place pour 100 m² de Surface Hors-Œuvre Nette

Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

12-3 CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le garage des deux roues doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

Les aires de stationnement lorsqu'elles sont engazonnées ou traitées en matériaux autres que de l'enrobé et plantées d'arbres à hautes tiges, peuvent être comptabilisés en espaces verts ou en espace libre (prévus par l'article 13). Les arbres de hautes tiges sont considérés comme espaces libres à raison de 6 m² par arbre.

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, et réservées à leur usage. Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aires de stationnement.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

ARTICLE UY 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

RÈGLE GÉNÉRALE

La superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière, ce pourcentage minimum étant traité en espace vert.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UY 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL –

Il n'est pas fixé de COS.