

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui - Uy

Il s'agit de zones équipées, réservées aux activités économiques :

- Ui artisanales,
- Uy industrielles.

De plus, des secteurs de la zone U--Uy peuvent être affectés par des **risques technologiques**, conduisant à édicter des interdictions ou des prescriptions d'urbanisme concernant les Etablissements Recevant du Public (ERP) et les Immeubles de Grande Hauteur (IGH). De plus, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger, en se reportant au présent règlement écrit et au document graphique.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ui 1 – Uy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ui - Uy 2 sont interdites.

Article Ui 2 – Uy 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et les lotissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux, y compris les installations soumises à déclaration et autorisation dans la mesure où elles sont compatibles avec leur proche environnement urbain.
- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
 - . qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante,
 - . qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,
 - . que leur surface ne dépasse pas 50 % de la surface affectée à l'activité.
 - . que leur surface de plancher ne dépasse pas 150 m².
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 150 m² de surface de plancher, existant compris.
- La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

- Les clôtures.
- Les démolitions.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- De plus **dans le secteur Uy**, les constructions à usage industriel.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ui 3 – Uy 3 - Accès et Voirie

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès automobiles (portails, etc...) devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

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

Article Ui 4 – Uy 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau

. Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

. Eau industrielle : le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

II - Assainissement

1. - Eaux résiduaires industrielles

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, et ne doit y rejeter que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Toutefois, dans l'attente provisoire de la desserte par le réseau public d'eaux usées, et seulement dans ce cas, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur est autorisé pour les constructions et installations existantes.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2. - Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé publique.

Toutefois, dans l'attente provisoire de la desserte par le réseau public d'eaux usées et seulement dans ce cas, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur est autorisé pour les constructions existantes.

3. - Eaux pluviales

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article Ui 5 – Uy 5 - Caractéristiques des terrains

~~Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau public d'eaux usées doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m², exception faite des petits bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels une surface différente pourra être admise.~~

Article Ui 6 – Uy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction ou installation doit respecter un recul de 10 m par rapport à l'alignement en zone Uy et de 5 mètres en zone Ui.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site ou des activités, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ui 7 – Uy 7 - Implantation des constructions par rapport aux

limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Article Ui 8 – Uy 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 mètres.

Article Ui 9 – Uy 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %. Lorsqu'il s'agit d'entrepôt ou les manoeuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

Article Ui 10 – Uy 10 - Hauteur des constructions

Dans le secteur Ui, la hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 9 mètres mesurée à l'égout de toiture. Seules, les installations techniques liées aux besoins industriels telles que cheminées, châteaux d'eau ou autres éléments spécifiques peuvent dépasser cette cote.

Et dans le secteur Uy, cette hauteur peut être portée à 16 mètres pour 50 % de la surface au sol du bâtiment.

Article Ui 11 – Uy 11 - Aspect extérieur

1 - Adaptation du terrain

Compte tenu de la pente naturelle du terrain de l'ordre de 2 %, les plates-formes artificielles sont interdites. Les terrassements techniques doivent être adoucis de manière à recréer la planéité apparente du terrain.

2 - Volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, orientation, vents dominants, et côté d'accès.

Les grands volumes seront fractionnés par l'utilisation de décrochements en façade et en couverture, afin d'éviter les effets linéaires ; en façade de R.D. 75, une implantation perpendiculaire à la voie sera privilégiée.

3 - Toitures

Les toitures doivent être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 10 et 30 %, en fonction du type de matériaux utilisés (entre 40 et 60 % pour les constructions à usage d'habitation).

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines).

Les toitures à un seul pan ou toiture terrasse sont interdites, sauf pour :

- des annexes à l'habitation (voir définition de base)
- de projets d'architecture bioclimatique ou ayant une approche environnementale (eaux pluviales...) ; les toitures végétalisées sont alors admises.

4 - Couleurs - Matériaux

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierres, galets ou bois, leurs enduits ou matériaux de façades doivent être dans une gamme de couleurs, dont les teintes font références aux nuances du paysage environnant et du bâti ancien.

Les huisseries et certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives contrastant avec le reste du bâtiment ; l'utilisation de bardages avec des bandes de couleurs vives est toutefois interdite.

La couleur des matériaux de couverture doit être en harmonie avec celles des façades.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique, tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

5 - Clôtures

La clôture des lots n'est pas obligatoire.

Pour les constructions nouvelles, elles seront éventuellement constituées de grillage vert, dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres.

6 - Enseignes - Publicités

La publicité autre que celle concernant les activités exercées sur les parcelles est interdite.

Les enseignes doivent être intégrées à l'architecture des bâtiments ; en aucun cas elles ne doivent dépasser les lignes de faîtage de la construction principale.

Les dispositifs publicitaires et enseignes détachés des bâtiments sont interdits.

Un système de murets situé à l'entrée de la zone pourrait utilement servir de support aux enseignes.

Article Ui 12 – Uy 12 - Stationnement des véhicules

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manoeuvres des véhicules; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum

de :

- . 2 emplacements (50 m²) pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10 000 m².
- . 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000 m² et 20 000 m².

En ce qui concerne le personnel (activités et bureaux) il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) pour 3 emplois.

Pour les logements de fonction il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logement.

Pour les commerces, il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) par 25 m² de surface de vente.

Article Ui 13 – Uy 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non bâties ainsi que les aires de stationnement et de stockage doivent être aménagées et plantées ; un choix d'essences locales est proposé en annexe du règlement.

Une haie végétale pourra être imposée en limite séparative des propriétés contiguës, afin de masquer certains bâtiments ou activités. (propositions d'essences locales en annexe du règlement).

SECTION III - Possibilités d'occupation du sol

Article Ui 14 – Uy 14 - Possibilités maximales de construction

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles Ui 3 – Uy 3 à Ui 13 – Uy 13.