

# CHAPITRE 3

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

### SECTION I

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

**CARACTERE DE LA ZONE** : Les sols sont affectés à des constructions à usage principal d'activités (services, bureaux, entrepôts commerciaux, artisanat, industrie). Les capacités des équipements publics existants permettent d'y admettre immédiatement des constructions. Dans cette zone UY on peut distinguer deux secteurs :

- **Secteur UYa** destiné aux activités tertiaires.
- **Secteur UYb** destiné à l'industrie du tri, du recyclage et de l'enfouissement des déchets.

Dès lors que, dans un article de règlement, est inscrit « De plus, en secteur... », les règles qui suivent s'ajoutent à celles qui s'appliquent dans la zone, à l'intérieur dudit secteur.

Lorsqu'il est inscrit « En secteur... », les règles qui suivent s'appliquent, à l'exclusion de toute autre, dans ledit secteur.

#### Rappels

- Conformément aux arrêtés préfectoraux n°PREF-DCLD-2001-0035 et n°PREF-DCLD-2001-0038 du 10 janvier 2001 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'A6, classée voie bruyante de catégorie 1 et dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la RN6, classée voie bruyante de catégorie 2, les constructions devront comporter une isolation conforme aux dispositions du présent arrêté.

- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1<sup>er</sup> (décret en annexe5).

- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent le long de l'A6 et de la RN 6.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- La démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en conseil d'Etat.

- Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée.

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et sont soumises à autorisation dans les espaces boisés non classés. (article en annexe 4)

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

## **UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En ce qui concerne les constructions :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les bâtiments agricoles.
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement :

- Les opérations d'aménagement destinées principalement à l'habitat.

En ce qui concerne les installations et travaux divers :

- Les parcs d'attraction.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à une activité présente dans la zone et à son bon fonctionnement.
- Les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferraille et de carcasses de véhicules d'une superficie supérieure à 200 mètres carré,
- Les étangs, carrières et gravières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage :

- Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **En secteur UYa :**

Toute construction ou forme d'occupation des sols, à l'exception de celles nécessaires aux activités à caractère de bureau, de service, commercial, d'hôtellerie et de restauration.

### **En secteur UYb**

Toute construction ou forme d'occupation des sols, à l'exception de celles nécessaires aux activités du centre de tri, de recyclage et d'enfouissement des déchets.

## **UY 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En ce qui concerne les constructions sont admis :

- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1.
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition de la section II ci après, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.

En ce qui concerne les installations et travaux divers sont admis :

- Les dépôts de matières dangereuses ou toxiques s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol présente dans la zone sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Le stationnement de caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur si elle est rendue imperceptible par la présence ou la plantation d'un écran végétal conformément à l'article UY 13.

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

## **UY 3**    **ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage aménagé sur les fonds de ses voisins, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès directs individuels est interdite sur la RN 6 et la RD 957.

La création d'accès directs individuels n'est autorisée, sur les RD 105 et 50, que dans le cas où la réalisation d'un accès groupé serait impossible.

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ou de livraison, de faire demi-tour.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une gêne minimale à la circulation publique.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux constructions ou installations ne nécessitant pas de desserte par la voirie.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.

## **UY 4**    **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupée par du personnel.

### **2) Assainissement**

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement s'il existe.

S'il n'existe pas ou s'il est techniquement impossible de s'y raccorder, un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Les effluents d'origine industrielle ou artisanale doivent subir un traitement selon les normes en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau collectif.

### **3) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

L'évacuation des eaux pluviales en provenance des aires de stationnement pourra être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de réseau absent ou insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement ou stockage des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas où d'importantes surfaces seraient imperméabilisées ou en raison d'une capacité d'infiltration insuffisante due à la nature pédologique des sols, il pourra être exigé la création de dispositifs de gestion des eaux (stockage...°).

#### **4) Autres réseaux**

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

## **UY 5      CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.

Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

Cependant :

- Un recul supérieur peut être imposé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **UY 7      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une seule des limites séparatives si elles respectent les normes de sécurité et si des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu 2 heures minimum, non porteur, dépassant d'1 mètre et toiture et de 0,50 mètre en façade) sont prévues.

Par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, les constructions devront être édifiées avec une distance de recul au moins égale à 5 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **UY 8** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions sur une même propriété est libre

## **UY 9** EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

## **UY 10** HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout principal du toit; les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures sont exclues.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 6m.

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, la hauteur est limitée à 8 mètres sauf en **secteur UYb** où celle-ci est limitée à 10 mètres.

Un dépassement pourra être toléré pour des saillies de faible volume par rapport à celui de la construction lorsqu'elles sont nécessaires à l'équipement des bâtiments et si elles ne nuisent pas à l'esthétique d'ensemble.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.

# UY 11 ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'elles ne sont pas incorporées aux bâtiments d'activité, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes devront respecter les règles énoncées à l'article UB 11 en matière de forme, de toiture, d'ouvertures, de matériaux et de couleurs.

## 1) Forme :

L'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments à construire ou modifier devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants; les constructions présenteront une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage urbain ou naturel environnant.

Pour des surfaces construites importantes il est préférable de décomposer volumétriquement le bâtiment; les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres devront présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

Toute extension jouxtant une construction existante doit s'intégrer à la composition existante.

Les toitures à pan incliné unique apparent sont interdites sauf pour les éléments d'une composition d'ensemble.

Les remblais éventuels autour des constructions auront une pente inférieure à 15°.

## 2) Matériaux et couleurs :

Le blanc et les couleurs vives en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.

Les couleurs claires sont prohibées sauf pour les enseignes et les logos.

Les bardages et toitures seront de ton mat, cependant les panneaux solaires en toiture sont autorisés.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.

## 3) Clôtures :

Les clôtures éventuelles seront constituées de haies vives éventuellement doublées d'un grillage non visible. Ces clôtures peuvent également être accompagnées d'un muret en pierre naturelle de Bourgogne.

Les murs et murets anciens ne peuvent être démantelés que pour permettre la création ou la modernisation d'un accès. Dans tous les cas, cet accès ne pourra excéder une largeur de 5 mètres linéaires.

## 4) Enseignes :

Les enseignes seront intégrées dans les gabarits construits des bâtiments, inscrites dans un bandeau de 1,40 mètres de hauteur maximum.

## 5) Equipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **UY 12 STATIONNEMENT**

Lors de toute opération, construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement suffisantes pour satisfaire les besoins du public et du personnel.

Les aires de stationnement seront prévues en dehors de l'espace public pour éviter son encombrement.

Les espaces de stationnement devront être traités de façon naturelle et paysagère conformément à l'art UY 13.

Il conviendra également de prévoir des emplacements de stationnement pour les personnes à mobilité réduite, pour les activités ou établissements accueillant du public.

## **UY 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations et les haies doivent être constituées, ou moins en partie, de végétaux d'essences locales telles que noisetiers, aubépines, prunelliers, genévriers, frênes, charmes, chênes, hêtres, ormes, érables champêtres etc.. (voir liste en annexe 7)

Les haies composées uniquement d'arbustes à feuillage persistant comme le thuya ou le laurier palme sont interdites en limite de l'espace public.

Un écran végétal constitué conformément aux prescriptions des paragraphes 2 et 3 et de taille adaptée doit être réalisé autour de tout stockage à l'air libre et des caravanes en « garage mort » afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les espaces de stationnement devront être traités de façon naturelle et paysagère : La densité des aménagements paysagers et plantations d'accompagnement des espaces de stationnement doit être suffisante pour :

- Régler les éventuels problèmes de sécurisation et les conflits piétons / véhicules automobiles.
- Ombrager le stationnement.
- Présenter une intégration suffisante propre à masquer à terme, la partie basse des véhicules de tourisme en stationnement et ce de manière généralisée.

Les espaces bitumés ne devront pas dépasser 50% de la surface totale hors construction.

Les espaces libres seront plantés d'arbres répartis par petits groupes ; un arbre de haute tige au moins par 10 ares de terrain sera planté.

Les haies vives et bouchures existantes seront conservées ou complétées dans la mesure du possible.

## **UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.