

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UY est une zone urbaine réservée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services ainsi que des constructions à caractère administratif ou de bureaux.

Il convient d'y éviter les modes d'occupation du sol sans rapport direct avec les activités concernées ou avec la vocation de la zone.

■ Objectif recherché

Assurer la meilleure intégration possible des bâtiments nécessaires aux activités dans le paysage environnant, tout en assurant un fonctionnement cohérent et adapté à la zone.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UY 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol qui nuirait au caractère spécifique de la zone est interdite.

Sont interdites :

- Les constructions à usages d'habitation sauf celle visées à l'article UY2.
- Les équipements sportifs, culturels et de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le camping et terrain aménagé pour recevoir des caravanes, soumis à autorisation préalable, etc.

ARTICLE UY 2 LES TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS ADMIS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976) à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout du moins de réduire, dans tout la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
 - qu'elles ne soient en aucun cas réalisées préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité.
- Les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.
- La confortation et l'amélioration des constructions même non conformes à la nature de la zone, ainsi que la reconstruction de bâtiments ayant été détruits par un sinistre.
- les constructions et l'adaptation des constructions liées ou nécessaires à l'exercice d'une activité viticole

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un droit de passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.

Dans tous les cas, la largeur d'emprise sera d'au moins 4 mètres.

Les accès sur les RD sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'un quartier.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont amenées à supporter.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans la mesure du possible, dans leur partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE UY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution sous pression.

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 doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsque ce dernier dessert le terrain.

En l'absence d'un réseau public, les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif individuel

adapté au terrain, techniquement réalisable et conçu de manière à pouvoir se raccorder au réseau public à réaliser dans l'avenir.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine non domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable à solliciter près du gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs.

En cas d'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau pluvial, autre que les eaux de pluie, est soumis à autorisation préalable à solliciter près du gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

4.4 Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UY 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant.

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

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois des implantations peuvent être admises dans cette marge :

- lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état. Le constructeur doit alors assurer un raccordement architectural satisfaisant avec les constructions existantes.
- lorsque la construction est de faible importance, telle que kiosque de gardien, transformateur, hall d'accueil, etc. Il ne doit s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voie.

ARTICLE UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

***Rappel :** Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.*

Toute construction doit réserver par rapport à la limite séparative une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois une implantation sur la limite séparative peut être autorisée sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Les constructions de toute nature doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux zones d'habitat existantes ou futures, selon les indications portées sur les documents graphiques.

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

Les constructions doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à la condition que puissent être satisfaites par ailleurs les exigences de la sécurité.

ARTICLE UY 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UY 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone tels que les relais hertziens, les antennes, les pylônes...

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel fixée à 15 mètres au faîtage.

ARTICLE UY 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

L'aspect des constructions (hauteurs, toitures, coloris...), des clôtures sera compatible avec l'aménagement, la tenue générale de la zone et tendra à s'harmoniser avec l'environnement existant.

Le traitement paysager de la zone devra conduire à l'insertion des bâtiments notamment artisanaux dans le paysage.

Une attention particulière sera apportée aux clôtures et au traitement des abords qui contribuent à donner une image attractive du secteur.

ARTICLE UY 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour deux emplois.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé sur la propriété privée les surfaces nécessaires au stationnement des véhicules de livraison, de transport et de services.

ARTICLE UY 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres de haute tige à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 100 m² de la superficie de ces espaces.

Il y aura lieu de préférer dans tous les cas les essences locales

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

