

## Chapitre VIII – Règlement applicable aux zones Uy

Elle correspond aux zones d'accueil des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation.

Les secteurs faisant l'objet de protection particulière concernant les risques technologiques sont repérés aux plans de zonage par les périmètres T1, T2, T3. Dans chacun de ces périmètres, il est appliqué une maîtrise de l'urbanisation autour des installations industrielles à risques.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### Article Uy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone :

- toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les activités économiques de la zone ;
- les constructions à usage d'habitations, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'Article 2 ;
- la création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'Article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- les installations classées autres que celles visées à l'Article 2.

En outre sont interdits dans les **secteurs T1 et T2** tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ainsi que les constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne peuvent être implantés en d'autres lieux et sous réserves que des dispositions appropriées soient en œuvre afin de préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages et qu'elles ne nécessitent de présence humaine permanente.

#### Article Uy 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :

Dans l'ensemble de la zone **Uy** :

- les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux ;
- les constructions à usage de bureaux ;
- les hôtels et restaurants ;
- les entrepôts ;

- les installations classées concernées par la loi du 19 juillet 1976 à la double condition que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins et qu'elles n'entraînent pas, pour le voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures soient prises en vue de leur élimination ;
- les parcs de stationnement et les installations nécessaires au fonctionnement des établissements ;
- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, réseaux divers, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) ;
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités ;
- les caravanes ou mobil homes nécessaires aux chantiers de construction ou d'aménagement, exclusivement pendant la durée du chantier ;
- les constructions destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
  - qu'elles soient intégrées aux bâtiments s'activités auxquels elles se rattachent,
  - si le logement est détaché du bâtiment d'activités, la S.H.O.N ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup>,
  - pour les constructions exposées au bruit des voies, qu'elles soient conformes aux dispositions des Articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement relatif à l'isolement acoustique de bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.
- l'amélioration des habitations existantes ou leur extension limitée sous réserve qu'elle ne soit pas de nature à compromettre ultérieurement l'aménagement de la zone et de ne pas créer de logement supplémentaire.

**Dans les secteurs T1 sont exclusivement autorisés ;**

- les constructions ou aménagements techniques visant à améliorer la sécurité des installations existantes ;
- les aménagements des constructions existantes sans création de surface et n'entraînant pas de changement de destination.
- Dans la zone T1 de l'établissement UNION IN VIVO : les activités industrielles directement en lien avec l'activités à l'origine du risque.

**Dans les secteurs T2 sont exclusivement autorisés ;**

- les constructions ou aménagements techniques visant à améliorer la sécurité des installations existantes ;
- les aménagements ou les extensions des constructions existantes ;
- Dans la zone T2 de l'établissement UNION EOLYS
  - les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter le nombre de la population totale exposée au risque industriel et sous réserve qu'elles soient adaptées pour résister à l'effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir de prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.
- Dans la zone T2 de l'établissement UNION IN VIVO
  - La reconstruction, les changements de destination, les aménagements et les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires, ni d'Etablissements Recevant du Public et

de ne pas augmenter le nombre de la population totale exposée au risque industriel

- Les constructions annexes tels que vérandas, abris, garages, hangars etc.

**Dans le secteur T3 (établissement UNION EOLYS) sont exclusivement autorisées :**

- les nouvelles constructions sous réserve qu'elles soient adaptées pour résister à l'effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir de prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Uy 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de manière à assurer :

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement adaptée au trafic poids lourds.

Les accès nouveaux sur la RD 700 et la RN 164 sont interdits.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être milité 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 est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur la route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis de lotir, permis de construire...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation de busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

### **Article Uy 4 - Desserte en eau et en assainissement**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Les entreprises ou exploitation dont l'activité peut présenter des risques de pollution du

réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent installer des dispositifs de protection adaptés (réservoir de coupure, disconnecteur...).

#### 4.2 - Assainissement

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement ainsi qu'à l'autorisation préalable des services techniques de la collectivité.

Dans les secteurs non desservis par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et aux prescriptions de l'étude de zonage d'assainissement et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### **Eaux pluviales**

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

- Zone Uy : le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 90 %. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 10%.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

### 4.3 - Autres réseaux

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Les raccordements et branchements seront enterrés ou intégrés au bâti. En cas de difficultés techniques dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

### Article Uy 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

**En dehors des espaces urbanisés** et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites :

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 164, pour les tronçons à 2x2 voies et 75 mètres dans les autres cas ;
- dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :
  - 75 mètres pour la RD 700 ;
  - De 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour les RD 768, 778, 16, 41 (uniquement sur la partie située au Sud de la déviation Est de la RD 700 ;
  - 15 mètres pour les RD 69 et 41 (uniquement sur la section au Nord de la déviation Est de la RD 700.

Toutefois cette interdiction de s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitations agricoles ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs..) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci ;

Dans le cas des routes dont les marges de recul sont de 100 à 75 mètres, et conformément à l'article L111-1-4 de Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysage sans que toutefois celles-ci

soient inférieures à :

- 50 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 40 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 100 mètres

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

#### **Article Uy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après.

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

#### **Article Uy 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucun minimum de distance n'est imposé.

#### **Article Uy 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

#### **Article Uy 10 - Hauteur des constructions**

Non réglementée.

#### **Article Uy 11 - Aspect extérieur des constructions**

Rappel : Art. R. 111-21 du Code de l'urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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. »

#### **Principes généraux**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

et devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas réglementée au titre de l'Article UY 10.

### Clôtures

La conception des clôtures, tant dans les proportions que dans leur aspect extérieur, doit aboutir à limiter l'impact des constructions dans le paysage.

#### **Clôtures sur voies**

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère ;

#### **Clôtures en limites latérales ou arrières**

Elles seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

Dans le cas où la sécurité d'installations techniques particulières ou de stockage de matériel et matériaux l'exige, les clôtures pourront être constituées de murs traités en harmonie avec les matériaux utilisés pour le bâtiment principal.

Les portails doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les clôtures et les constructions.

### Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

### Mouvement de terrains

Les mouvements de terrain nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

### **Article Uy 12 - Stationnement des véhicules**

Il devra être prévu :

- autant de places de stationnement que de personnels dans l'établissement ;
- un nombre de places suffisant réservées aux visiteurs et au trafic journalier en fonction des besoins de l'établissement.

L'offre de stationnement vélos devra répondre aux besoins générés par le projet.

### **Article Uy 13 - Espaces libres et plantations**

- 10 % au minimum des espaces libres devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement doivent prévoir des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et emprises publiques, doivent être paysagées.

Dans le cadre des opérations d'aménagement, les talus avec leur végétation et les haies arborées bordant les voies et les chemins ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, devront être préservés au mieux, sauf pour l'espace nécessaire à la création d'accès si celui-ci ne peut pas être techniquement réalisé à un autre endroit.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Uy 14 -coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone.