
CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uy

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

La zone **Uy** est destinée aux constructions, activités et installations à usage industriel, artisanal, commercial.

La zone Uy comprend plusieurs secteurs distingués en fonction de leur vocation (types d'activités qui s'y sont développées) et en fonction des perspectives ou potentialités de développement que leur ménage le P.L.U., à savoir :

- un secteur Uy1, réservé aux principales zones d'activités à vocation multiple, industrielle, artisanale, tertiaire et sous certaines conditions à des activités commerciales, sur lesquelles zones est encouragé le développement des activités ;
- un secteur Uy2, réservé aux activités à dominante commerciale ou de services, sur lesquelles est encouragé le maintien voire le développement des activités existantes.
Ce secteur Uy2 intègre :
 - . le secteur d'activités commerciales de l'Astrée, situé au cœur de l'agglomération en bordure de l'avenue du Général de Gaulle,
 - . le secteur d'activités commerciales du Chalet, localisé au Sud-Est de l'agglomération chemilloise, .
 - le secteur d'activités commerciales défini en façade Ouest du Parc d'activités des Trois Routes.
- un secteur Uyl, sur lequel est souhaitée une reconversion du site pour des activités récréatives, de loisirs voire touristiques. Le développement des activités existantes doit y rester limité.

Les occupations et utilisations des sols normalement admises en secteur Uy1 des Trois Routes devront prendre en compte le site archéologique répertorié aux plans de zonage du P.L.U. et devront respecter l'article 9 des *dispositions générales* du présent règlement.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tout secteur Uy1, Uy2 :

- les constructions à usage d'habitation isolée ou groupée, à l'exception des cas visés à l'article Uy 2,
 - la création de bâtiments à usage agricole,
 - la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - les aires de jeux et de sports,
 - les habitations légères de loisirs ou les résidences mobiles de loisirs, isolées ou groupées, à l'exception du cas visé à l'article Uy 2,
 - le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, à l'exception du cas visé à l'article Uy 2,
 - l'ouverture de toute carrière et de mines,
 - les parcs d'attraction,
 - les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisées au titre de l'article Uy 2,

En secteur Uy1 :

- toute construction à des fins d'activité commerciale qui ne serait pas liée à l'activité et à la construction préalablement établie sur le terrain d'assiette concerné par le projet,

En secteur Uy2 :

- toute construction ou installation n'ayant pas une vocation commerciale ou de services.

En secteur Uy1 :

- toute construction ou installation à l'exception des cas spécifiques admis à l'article Uy 2,

Rappel :

toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique **des zones humides** est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les dépôts de matériau ou de matériels...

ARTICLE Uy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En tout secteur Uy1, Uy2 :

- les dépôts de matériaux sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager limitant leur visibilité depuis les voies publiques,
- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions admises dans la zone Uy, ou bien à la réalisation d'opérations ou de travaux d'intérêt général,
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Uy1 et dans les marges de recul, sous réserve qu'ils soient accompagnés d'un traitement paysager conforme à l'article 11 de la zone Uy1,
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent ni l'urbanisation ultérieure de la zone, ni la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

Dans les secteurs Uy1 :

- Le logement destiné aux personnes dont la présence est directement liée et indispensable aux installations ou activités autorisées dans le secteur concerné (pour en assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance) et à condition :
 - . qu'il soit intégré dans le volume bâti de l'activité,
 - . que sa surface hors œuvre nette ne dépasse pas 50 m².

En secteur Uyl, peuvent être admis :

- des travaux sur les bâtiments existants ou sur le site sous réserve qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons de sécurité, de mise aux normes, de salubrité ou de préservation de l'environnement,
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée de bâtiments existants dans le cadre de projet de reconversion du site pour des activités de loisirs, récréatives ou touristiques et sous réserve de respecter l'environnement du secteur.

„ En secteur archéologique,

- Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du *Titre 1 – Dispositions générales – Article 9* du présent règlement.

ARTICLE Uy 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

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

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

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement.

” Pour les secteurs Uy1 et Uy2 des "Trois Routes" :

Les accès directs sur l'A 87, la RD 961 et la RD 160 sont interdits.

Outre les accès existants desservant les constructions déjà implantées dans la zone, les accès principaux au Parc d'activités des Trois Routes se feront :

- . pour le secteur Uy2 des "Trois Routes", par la RD 961 depuis le giratoire existant,
- . pour le secteur Uy1 des "Trois Routes" par un accès depuis la RD 160 à hauteur de la desserte de la Prussière et par un second accès à hauteur de la desserte de la Caillaudière, qui devront être aménagés.

Les connexions sur le réseau SNCF seront autorisées.

ARTICLE Uy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

En application de l'article R.1321-54 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

II. Assainissement

Eaux usées

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute habitation ou de tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles et non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être imposé pour que leur rejet soit admissible et rendu compatible avec le milieu récepteur ou avec le réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et le cas échéant ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet dans le réseau public des eaux pluviales issues de certaines parcelles privées pourra être soumis à des prescriptions complémentaires relatives à leur traitement qualitatif et quantitatif dans le cadre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

III. Electricité - téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Uy 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Dispositions générales

Sauf indications contraires figurant sur les documents graphiques, les constructions et installations ou les extensions des constructions seront édifiées à au moins 5 m de l'alignement des voies de desserte ouvertes à la circulation.

Toutefois :

- . Lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments déjà édifiés à moins de 5 mètres de l'alignement, elle peut être autorisée à s'aligner sur les constructions existantes à condition de ménager une continuité visuelle avec l'existant et sous réserve de ne pas créer de gêne pour la circulation,
- . En secteur Uy2, les constructions et installations qui y sont admises peuvent aussi être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.
- . Des marges de recul supérieures pourront être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées).

- . Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5 mètres de l'alignement.

Dispositions spécifiques relatives aux secteurs Uy1 et Uy2 des "Trois Routes"

Les constructions et installations, à l'exception des installations nécessaires au réseau d'eau pluviale (regards, bassins de rétention...), doivent respecter un recul minimal de :

- . 50 mètres par rapport à l'axe de l'A 87,
- . 20 mètres de l'axe de la RD 160 entre les intersections avec la RD 961 et la voie de desserte de la Prussière,
- . 30 mètres de l'axe de la RD 160 entre les intersections de la RD 160 avec la voie de desserte de la Prussière et avec l'A 87 à hauteur du Retort,
- . 10 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 961.

- . 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies de desserte interne du Parc d'activités.

Les dépôts de matériaux ne sont pas autorisés dans ces reculs.

Les ouvrages nécessaires à l'assainissement y sont en revanche admis, ainsi que les ouvrages de connexion sur le réseau SNCF.

Les bâtiments et ouvrages techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5 m de l'alignement à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la sécurité et pour la circulation.

ARTICLE Uy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent réserver par rapport à la limite séparative une marge d'isolement au moins égale à **5** mètres.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- a) la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de 5 m ($L = H / 2 > 5$ m)

b) à 5 m lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureaux ou d'habitation.

Toutefois des constructions seront autorisées en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.)

Toutefois, pour les établissements relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, un recul plus important pourra être imposé en fonction de la gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

ARTICLE Uy 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée à:

: 30 % pour le secteur Uyl

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée en secteurs Uy₁ et Uy₂.

ARTICLE Uy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf en secteur Uy₁ et Uy₂ des "Trois Routes", la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

En secteur Uy₁ des "Trois Routes" :

La hauteur des constructions, à l'exception des cheminées ou des installations techniques de grand élancement indispensables à la zone ou au fonctionnement de l'établissement, ne pourra excéder :
Le long de la RD 160 :

. pour la section située au Sud de l'intersection entre la RD 160 et la voie de desserte de la Prussière

- .. 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour les constructions implantées à moins de 50 m par rapport à l'axe de la RD 160 et respectant le recul inconstructible de 20 m de l'axe de la RD 160 défini à l'article Uy 6,
- .. au-delà de ce recul de 50 m par rapport à l'axe de la RD 160 la hauteur des constructions n'est pas réglementée ;

. pour la section située au Nord-Est de l'intersection entre la RD 160 et la voie de desserte de la Prussière

- .. 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour les constructions implantées dans un recul de 50 m par rapport à l'axe de la RD 160 et respectant le recul inconstructible de 20 m de l'axe de la RD 160 défini à l'article Uy 6,
- .. au-delà de ce recul de 50 m la hauteur des constructions n'est pas réglementée ;

Le long de l'autoroute A 87 :

- .. la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

En secteur Uy₂ des "Trois Routes" :

La hauteur des constructions, à l'exception des cheminées ou des installations techniques de grand élancement indispensables à la zone ou au fonctionnement de l'établissement, ne pourra excéder :

- .. 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour les constructions implantées le long de la RD 961 dans une bande de 20 mètres mesurés depuis l'axe de la RD 961, ces constructions respectant le recul inconstructible de 10 m de l'axe de la RD 160 défini à l'article Uy 6.

La hauteur des constructions est mesurée :

- . à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet,
- . au point le plus haut du terrain naturel sur lequel prend appui le bâtiment.

En secteur Uy₂ de "l'Astrée":

La hauteur des constructions ne devra pas émerger de la hauteur maximale des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sur ledit secteur Uy₂.

ARTICLE Uy 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Dispositions générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Dispositions spécifiques :

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Les couleurs des matériaux de parement (enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des couleurs neutres devront être privilégiées, à l'exception des huisseries qui pourront éventuellement être de couleur vive.

Les couleurs vives sur de grandes surfaces en façade seront exclues.
L'emploi de matériau galvanisé en façade de construction est interdit.

Insertion dans l'environnement

⋮

Sur les secteurs Uy₁ et Uy₂ des "Trois Routes".

Le volume général du ou des bâtiments, doit être, dans le cas de parcelles contiguës à la RD 160, parallèle ou perpendiculaire à la RD 160.

A l'alignement de l'A 87, de la RD 160 et de la RD 961, la plantation de haies de toute nature est interdite.

Les circulations et les aires de stationnement sont admises dans la zone de recul à condition qu'elles soient organisées en parallèle à la RD 160 ; en l'absence de circulation et d'aires de stationnement dans la zone de recul, le traitement de cet espace sera constitué d'une pelouse d'un seul tenant ponctuée de quelques arbres isolés (marronniers, platanes, tilleuls, hêtres, châtaigniers).

Dans l'hypothèse où cet espace est en partie affecté par des circulations et du stationnement, une bande de pelouse de 10 mètres de large au minimum doit être réservée au long de la façade des voies. Elle pourra être ceinturée d'un talus surmonté d'une haie à essences arbustives ou pourra être ponctuée de quelques arbres isolés (cf. essences ci-dessus).

Le traitement des marges de recul sera constitué d'une pelouse d'un seul tenant ponctuée de quelques arbres isolés (marronniers, platanes, tilleuls, hêtres, chênes).

Le stockage à l'air libre de matériaux, matériel, matière première, produits finis, etc., est strictement interdit dans la zone de recul. S'il est situé dans un endroit de la parcelle visible depuis la voie, il devra être masqué par tout dispositif au choix de l'entreprise, tels haies bocagères, murs, bâtiments d'exploitation, etc.

Clôtures :

Dans les Z.A.C. ou les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent peuvent préciser les types de clôtures admis.

A défaut, les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents ne seront pas admises (sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné).

Lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures seront grillagées ou de type treillis soudé galvanisé ou plastifié, accompagnées de préférence d'une haie bocagère. La hauteur de ces dernières n'excédera pas 2,10 mètres, sauf réglementation particulière ou pour des raisons justifiées de sécurité.

Concernant les secteurs Uy₁ et Uy₂ du Parc d'activités des "Trois Routes" :

La plantation en limite séparative d'une haie bocagère, d'essences locales (à l'exclusion de lauriers palmés, cupressus et thuyas) est obligatoire. Afin de ménager la cohérence des façades sur la RD 160, ces haies seront établies en dehors de la zone de recul. De telles plantations sont admises en façade de l'A 87 à l'intérieur des marges de recul.

Dans le cas où une clôture est nécessaire, celle-ci sera constituée d'un grillage de type métallique, de couleur vert foncé, supporté par des poteaux métallique de même teinte.

Les poteaux béton, les clôtures à planches de bois, les plaques de béton préfabriquées, les filets plastiques, les canisses et la brande sont interdits.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uy 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En outre,

En secteur Uy2 des "Trois Routes", il est exigé pour les constructions à usage d'activités commerciales une emprise de stationnement au moins égale à 30 % de la surface de l'emprise au sol des bâtiments d'activités. Sur les secteurs Uy1, il est également exigé deux places de stationnement par logement de fonction.

Pour tout secteur Uy concerné, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra réaliser ces aires de stationnement sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uy 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées. Les reculs par rapport à l'alignement doivent être traités en priorité en espaces verts. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Sur les secteurs Uy1 et Uy2 des "Trois Routes" :

Sur chaque unité foncière, **10 %** de la surface parcellaire au moins doivent être consacrés aux espaces verts.

La réalisation des aires de stationnement est subordonnée au respect de la limite d'emprise des dépressions et des bassins de rétention des eaux pluviales.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre réalisés sur les parcelles d'activités doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran.

Les marges de recul des constructions et installations, notamment celles indiquées aux documents graphiques du P.L.U., devront être traitées de façon paysagère à dominante végétale. A l'intérieur de ces espaces, toute construction et installation est interdite, à l'exception des aires de stationnement dans les conditions définies à l'article 11 et des installations nécessaires au réseau d'eau pluviale (regard, bassin de rétention...). Les zones de stockage et d'exposition y sont interdites.

Les zones de stockage et d'exposition y sont interdites.

ARTICLE Uy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les secteurs Uy1 et Uy2. En secteur Uy1, le C.O.S. est fixé à 0,25.

