

ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY est destinée à accueillir, à titre principal, des activités industrielles, artisanales, commerciales et d'exploitation de carrières.

A l'exception d'une bande de 20 à 40 mètres (sur 210 mètres) en bordure de la R 437, la zone UY est soumise aux risques d'inondation de la Savoureuse. Elle comprend ainsi :

- un secteur UYi1 correspondant à la zone d'aléa fort avec contraintes d'urbanisme très fortes
- un secteur UYi2 correspondant à la zone d'aléa moyen avec contraintes d'urbanisme moyennes
- un secteur UYi3 correspondant à la zone d'aléa faible des bassins avec contraintes d'urbanisme faibles.

Le plan de zonage prend ainsi en compte le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Savoureuse approuvé (arrêté préfectoral du 8 octobre 2004) et qui constitue une servitude d'utilité publique à laquelle il convient de se référer pour vérifier que les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants projetées sont autorisées et à quelles conditions, nonobstant les dispositions du présent règlement (dossier disponible en mairie).

ARTICLE UY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions de quelque nature que ce soit sauf celle explicitement autorisées.

ARTICLE UY 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée dans le respect des dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme
- les constructions, travaux ou ouvrages à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin) à condition qu'ils soient destinés exclusivement à l'hébergement des personnes dont la présence est strictement indispensable pour assurer le bon fonctionnement des activités existantes.
- les constructions qui correspondent aux caractères de la zone.

ARTICLE UY 3 : Accès et voirie

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic ...) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés ...) ;
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme. Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 7 mètres pour les voiries internes et principales et 4,5 mètres pour les autres voiries. Toutefois, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cycles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple y compris celle des engins de protection incendie ou de déneigement.

ARTICLE UY 4 : Desserte en eau et assainissement

1. Eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à charge du constructeur ou du lotisseur.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction (branchement, sous station de relevage ou de refoulement, selon les caractéristiques de la construction et les modalités de raccordement).

En l'attente d'un système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place.

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite. Dans ce cas, un autre traitement des eaux industrielles doit être assuré, conformément aux textes et normes français et européens en vigueur, ainsi que pour l'évacuation de leurs boues, résidus et déchets.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas, le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par secondes et par hectare. Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Ces dispositions peuvent être mise en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

ARTICLE UY 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

ARTICLE UY 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : Au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme, il existe une zone non aedificandi de 75 mètres de part et d'autre de la RN 437 pour les terrains situés hors des espaces urbanisés de la commune. Dans le cas de l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains situés en entrée de ville, les règles applicables doivent prendre en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Un recul minimum de 10 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, la reconstruction à l'identique de constructions existantes implantées à moins de 10 mètres de l'alignement est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de ces voies, auxquels des reculs adaptés pourront être imposés (notamment au débouché des voies, aux carrefours et dans les virages).

ARTICLE UY 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être en retrait ou en limite :

- dans le cas d'une implantation en limite parcellaire, le linéaire total de construction (existant et nouveau) ne doit pas excéder 2/3 du linéaire de chaque limite séparative concernée.
- dans le cas d'une implantation en retrait, celui-ci est de 5 mètres en règle générale.
- en outre, dans le cas d'une limite de zone destinée à l'habitat, le recul est de 15 mètres.

ARTICLE UY 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions ou parties de constructions en en vis à vis doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UY 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions affectées exclusivement à destination d'habitation. Pour tout autre construction, le coefficient d'emprise au sol est limité à 70%.

ARTICLE UY 10 : Hauteur des constructions

Les constructions nouvelles auront une hauteur maximum de 10 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture, maximum 13 mètres au faitage. Seules les installations techniques (telles cheminées, accès extérieur en toiture..) pourront dépasser cette cote de 13 mètres.

ARTICLE UY 11 : Aspect extérieur

Principes généraux

La zone UY accueillant des activités industrielles et/ou artisanales se caractérise par une grande variété typologique de bâti. Dans cette zone, l'objectif principal est l'insertion du projet dans son environnement (bâti et naturel).

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'équilibre du paysage. Pour les grands volumes, un rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements de façades et des ouvertures doit être recherché.

Les matériaux

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit être fait selon les caractéristiques du site dans lequel s'insère la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion dans le paysage.

Les façades

Toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir. Toute enseigne apposée à la construction ne doit pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. Le nombre de support d'enseigne (totem) en dehors du bâtiment est limité à un.

Les clôtures

La conception des clôtures, tant par leurs proportions que par leurs aspects extérieurs, doit aboutir à limiter leur impact visuel sur le paysage. Les clôtures doivent présenter une stabilité dans le temps. A ce titre la végétation tenant lieu de clôture doit être pérenne.

Dans ce secteur affecté par les risques d'inondation de la Savoureuse, seuls sont admis les dispositifs ajourés de type grille seule (pas de mur bahut) ou grillage accompagné d'une composition paysagère.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation, leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques.

ARTICLE UY 12 : Stationnement

Règle

Pour les constructions à destination de bureaux, il est exigé au minimum une place par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôt, il est exigé au minimum une place par tranche de 75 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions destinées à l'accueil du public, il est exigé une place par tranche de 25 m² de surface d'accueil ou de vente.

Pour les autres affectations, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions travaux ou ouvrages réalisés.

Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

La création d'aires de stationnement ou de stockage de véhicules, visibles des voies est subordonnée à la végétalisation des bordures donnant sur la voie publique par des haies vives d'au moins 1 mètre de hauteur. Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranches de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matières de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.

Impossibilité de réalisation des aires de stationnement

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L.421-du Code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public, existant ou en cours de réalisation ;
- en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UY 13 : Espaces libres – Plantations

Objectif :

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols). Tout projet de construction doit préserver au maximum les boisements existants. Dans le cas de la suppression d'un arbre existant, elle devra être compensée par une plantation nouvelle d'essence locale.

Paisagements et espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales (se reporter à la proposition de liste qui figure en annexe du présent règlement).

ARTICLE UY 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.