
CHAPITRE 4 : ZONE UY

Caractère de la zone

La zone UY a pour vocation l'accueil d'activités économiques et notamment celles qui sont peu ou non compatibles avec la proximité de l'habitat.

La zone comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur UYb qui concerne la Z.A.E. de Champs Bégaud à vocation principale d'activités économiques et d'industries (sous compétence intercommunale).
- Le secteur UYc qui concerne la Z.A.E. de Champs Bégaud à vocation principale de commerces et de services (partie sous compétence communale de Levier).

Illustrations / rappels

Si votre projet crée une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 5 m² et inférieure ou égale à 20 m², vous devez déposer une déclaration préalable de travaux en mairie.

Un permis de construire est exigé si votre projet crée de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Ce seuil peut être porté à 40 m² en application de l'article R.421-14 du CU.

Le recours à un architecte est obligatoire pour élaborer les plans de votre construction si la surface de plancher dépasse 150 m².

Les entrepôts constituant le complément d'une activité située sur le même tènement sont considérés comme des locaux accessoires. Ils ont la même destination ou sous-destination que la construction principale.

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-47).

Le stationnement d'une caravane au-delà de 3 mois nécessite une autorisation d'urbanisme.

RAPPEL :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UY - 1 : Destination et sous-destination des constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			<ul style="list-style-type: none"> • <u>Seuls les logements de fonction liés à des activités présentes dans les zones sont autorisés sous réserve</u> : <ul style="list-style-type: none"> - d'être limité à un logement par site principal d'activité ; - d'être intégré dans les construction à usage d'activité ; - d'être limité à 25 m² de surface de plancher. • Tout autre nouveau logement est interdit dans les zones UY et les secteurs UYb et UYc. • <u>Pour les constructions à usage d'habitation préexistantes à l'approbation du PLUi</u>, sont interdites les extensions et les annexes accolées et non accolées.
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			<ul style="list-style-type: none"> • Dans le secteur UYc, les constructions et installations sont admises. • Dans les zones UY et UYb : <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations sont admises <u>sous réserve d'être nécessairement liées à une activité autorisée dans la zone</u> (exemple : point de vente directe en lien avec l'activité de production). Dans le cas contraire tout est proscrit. - pour les constructions préexistantes à l'approbation du PLUi et dans le cas où aucun lien avec une activité autorisée dans la zone ne peut être établi, <u>seule l'extension limitée</u> de ces constructions est autorisée (concernant l'extension limitée, elle ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction existante). Les installations sont autorisées.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Commerce et activités de service	Restauration			Les constructions et installations sont admises uniquement dans les secteurs UYb et UYc. <u>Tout est proscrit en zone UY.</u>
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux du public des administrations publiques			
	Locaux techniques et industriels des administrations			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de Culte			
	Autres équipements recevant du public			Les constructions et installations sont admises uniquement dans le secteurs UYc. <u>Tout est proscrit en zone UY et dans les autres secteurs.</u>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements) réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction et nécessaires à l'implantation de constructions sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site sauf constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général..

Les zones concernées par un périmètre de protection de captage d'eau potable devront respecter les prescriptions des différentes déclarations d'utilité publique (DUP).

La réglementation parasismique applicable au bâtiment est annexée au présent règlement. La réalisation d'une étude géotechnique est préconisée avant tout projet.

Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait gonflement des argiles, lors de la vente d'un terrain constructible et au moment de la construction de la maison. Les constructions devront respecter les règles établies dans le décret.

L'urbanisation ou autre aménagement est autorisé en zone d'aléa « moyen » mouvements de terrain sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique visant à mesurer la valeur des paramètres déterminants.

Les milieux humides repérés au titre du L.151-23 du CU ne doivent pas être dégradés. Sont admis, sous réserve de ne pas dégrader les milieux naturels présents, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur. Par ailleurs, la traversée de ces espaces par des voies/chemins ou pour l'enfouissement des réseaux est autorisée si l'ouvrage (canalisation, ligne électrique, ...) et le mode opératoire de sa réalisation (enfouissement...) sont compatibles avec l'objectif de non dégradation ou de compensation.

En cas de projet d'aménagement au sein d'un milieu humide, une justification devra être apportée quant à l'impossibilité d'être implanté en dehors de ce dernier et un diagnostic zones humides devra être réalisé au sens défini par la réglementation, suivant les critères définis par l'arrêté ministériel du 24/06/2008 modifié le 01/10/2009. Cette étude devra permettre de définir précisément les limites de la zone humide potentiellement présente. En cas d'absence de zone humide et d'absence démontrée d'incidence négative sur le milieu humide (modification de l'alimentation en eau, enclavement, etc.), l'aménagement pourra être autorisé.

Les espaces de zones humides et de mares repérés sur le plan de zonage au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou détectés à l'issue d'études spécifiques doivent être préservés. - Les mares et les zones humides avérées (délimitées suivant les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009) ne devront être ni comblées, ni drainées par principe. Aucun dépôt (y compris de terre) n'y est admis. En cas de nécessité, démontrée et justifiée, les installations, ouvrages, travaux ou activités autorisées et leur condition sont définis par le règlement du SAGE Haut-Doubs Haute-Loue.

Rappel : Le remblaiement et/ou le comblement des mares et des zones humides sont interdits.

Les pétitionnaires sont invités avant tout projet de construction à prendre connaissance de la fiche "Construire en terrain argileux" en annexe du présent règlement.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UY - 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLUi présentant un recul inférieur aux règles édictées ci-dessus, les extensions et les annexes accolées pourront être s'implanter en continuité du bâti existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité de s'affranchir des dispositions prévues.

Article UY - 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

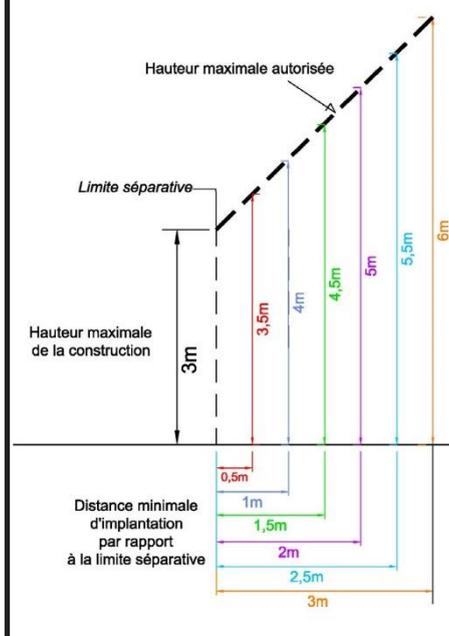
- Les constructions s'implanteront librement par rapport aux limites séparatives mais devront respecter dans la marge de 0 à 3 m, en cas de limite avec une zone UA, UB, UC, UP ou 1AU, les règles de hauteur définies par le gabarit ci-contre.

Les éléments techniques (cheminées, antennes, silos...) ne sont pas pris en considération dans le calcul de la hauteur.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de hauteur à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement, techniques ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité de s'affranchir des dispositions prévues.

Illustrations / rappels

Gabarit opposable pour la bande de 0 à 3 m



Article UY - 4 : Hauteur maximale des constructions

- En cas de limite avec une zone UA, UB, UC, UP ou 1AU et dans la marge de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront en respectant les règles de hauteur définies par le gabarit à l'article UY-3.
- Au delà des 3 m, et dans tous les autres cas, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 10 m en zone UY. Aucune limite de hauteur n'est fixée dans les secteurs UYb et UYc.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de hauteur à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement, techniques ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité de s'affranchir des dispositions prévues.

Article UY - 5 : Aspect extérieur des constructions

En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :

- Harmonie des couleurs.
- Adaptation au terrain naturel : c'est le projet qui doit s'adapter au terrain, et non l'inverse.

Concernant les constructions à usage d'habitation et leurs annexes préexistantes à l'approbation du PLUi, ces dernières respecteront les principes édités à l'article UA-5. Pour rappel, aucune extension ni annexe n'est autorisée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles d'aspect extérieur à condition que leur destination suppose ces principes pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

TOITURES

- Pour la construction de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel, artisanal, d'entrepôt, de hangars non ouverts au public, de bureau et faisant l'objet d'une exploitation commerciale créant plus de 500 m² d'emprise au sol **et** pour les extensions et les rénovations lourdes de ces bâtiments ou parties de bâtiments ayant une emprise au sol de plus de 500 m², il est imposé a minima l'intégration sur 30% de leur surface en toiture :
 - **soit** de procédés de production d'énergie renouvelable,
 - **soit** de système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
 - **soit** de tout autre dispositif aboutissant au même résultat.
- Les teintes noires et proches sont proscrites ; les toits avec panneaux photovoltaïques ou thermiques ne sont pas concernés. Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit
- Dans le cas de toitures terrasses ou à très faible pente (moins de 10%), les couvertures seront réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.
- Les éléments de superstructures tels que les matériels de ventilation et de climatisation et les locaux

techniques doivent être dissimulés.

- L'aspect tôle ondulée est proscrit.

Illustrations / rappels

Nuancier : RAL
8012, 8014, 7035,
7036,7037

FAÇADES

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.
- Les façades de longueur supérieure à 30 m présenteront des décrochements en volume ou des ruptures de coloris. Les façades de longueur inférieure le pourront également.
- L'aspect du revêtement de la construction ne pourra pas imiter des matériaux naturels.
- Les matériaux d'aspect brillant ou réverbérant sont proscrits.
- Les couleurs vives ne peuvent pas être utilisées pour couvrir des surfaces importantes mais uniquement pour souligner des éléments ponctuels ou linéaires. La teinte blanche est interdite.
- Les teintes des façades respecteront le nuancier ci-contre
Dans le cas d'un bardage aspect métallique, les teintes devront correspondre à celles du nuancier. Des touches de couleurs pourront être acceptées en façades afin de tenir compte des chartes graphiques qui pourraient être imposées aux franchisés.
Dans le cas d'un bardage aspect bois, ce dernier pourra être laissé aspect naturel ou respecter les teintes du nuancier.
- Les annexes et les extensions devront être le complément naturel des constructions existantes : elles auront un aspect et des coloris permettant de constituer un ensemble harmonieux.
- Les enseignes devront être intégrées aux façades des bâtiments et en aucun cas en surélévation sur les toitures.
- Les espaces techniques (exemples : espaces de stockage, benne à ordures, ...) ne doivent pas être implantés en vitrine devant le bâtiment. Ces derniers devront être implantés sur les façades peu ou pas visibles depuis l'espace public ou intégrés paysagèrement grâce à la création de masques végétalisés (l'utilisation de variétés d'arbustes ou d'arbres indigènes et peu consommatrices en eau est vivement préconisée).

Illustrations / rappels

Nuancier :
RAL 7011 Gris fer RAL
7032 Gris silex RAL
7035 Gris clair RAL
7036 Gris platine
RAL 7037 Gris poussière
RAL 7039 Gris quartz
RAL 7044 Gris soie

CLÔTURES

- Les clôtures ne doivent pas venir gêner la circulation routière.
- Elles pourront être constituées soit de haies vives soit de grillage métallique de couleur grise ou galvanisée naturelle. Selon le dispositif utilisé, les clôtures pourront être doublées d'une haie.
- Dans tous les cas, les haies seront composées d'arbustes indigènes en mélange et peu consommateurs en eau (charme, noisetier, prunellier, viorne, églantine, aubépine, charmille, buis, houx...).
- La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 2 m (pour tous les types de clôtures utilisés).

La toile, la bâche tissée, la canisse, les végétaux artificiels et les bandes aspect PVC ou plastique souple qui se tissent dans les mailles des grillages sont interdits.

Article UY - 6 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Illustrations / rappels

- L'intégration paysagère est visée par la mise en place de stationnements enherbés, de dalles en pierre poreuse, de gravillons, de stabilisé de couleur beige ou gris...
- Les zones de dépôts, de stockage de matériaux ou d'outils devront impérativement être arborées en périphérie de manière à ce que les matériaux et matériels ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- L'utilisation de variétés d'arbustes ou d'arbres indigènes et peu consommatrices en eau est vivement préconisée. Les espèces exotiques ou exogènes sont à éviter. Les espèces invasives et problématiques sont interdites. La liste des espèces exotiques envahissantes figure en annexe du présent règlement.
- Pour tout projet de construction, une surface minimale de pleine terre doit être réservée à hauteur de 10% de la surface totale de l'unité foncière classée dans la zone ; il est exigé que la proportion de pleine terre maintenue soit d'un seul tenant.

Pour les unités foncières imperméabilisées à plus de 90% à la date d'approbation du PLUi, le coefficient de pleine terre ne s'appliquera pas à l'extension des constructions existantes ni à la création d'annexes.

- Pour les constructions à usage d'habitation préexistantes à l'approbation du PLUi, à l'exception des terrasses et des espaces strictement nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, pour lesquels le traitement avec des systèmes et matériaux drainant est vivement encouragé, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite.

Définition : la pleine terre est un espace non bâti, perméable et végétalisé en lien direct avec les strates naturelles du sol. Les ouvrages d'infrastructures profonds (réseaux, canalisations, ...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Cet espace doit également pouvoir recevoir des plantations.

Définition : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.

Article UY - 7 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des emprises publiques, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
- Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.
- Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques ou privées.
- Le nombre de places de stationnement devra être dimensionné de manière suffisante au regard de l'importance et de la fréquentation des constructions, occupations et installations de la zone.
- Pour les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public mesurant plus de 500 m², ces derniers doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface :
 - des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation ;
 - des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

La totalité de la surface des ombrières doit intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables.

Il est vivement conseillé que :

- les places de stationnement pour véhicules aient une surface minimale de 20 m².
- les places de stationnement pour cycle aient une surface minimale de 1,5 m².

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UY - 8 : Accès et voirie

ACCÈS

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.
- Tout terrain enclavé qui n'a pas un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, est inconstructible.
- Des prescriptions particulières pourront être imposées en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies notamment en période hivernale.
- 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 pourra être interdit.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :
 - aux usages qu'elle supporte,
 - aux opérations qu'elle dessert,
 - au fonctionnement des services publics, d'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.
- Les voiries seront conçues notamment pour assurer leur rôle sans difficulté particulière en période hivernale.
- Elles doivent également permettre le cheminement sécurisé des piétons, la circulation des vélos en privilégiant le principe de voie mixte.

Article UY - 9 : Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou être assainie individuellement et conformément aux normes en vigueur en cas d'impossibilité technique dûment justifiée à l'autorité compétente.

EAUX PLUVIALES

- La mise en place de dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement recommandée.
- Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain. En cas d'impossibilité technique (démontrée par une étude), des solutions alternatives pourront être envisagées par ordre de priorité :
 - Rejet direct dans le milieu superficiel (fossé, cours d'eau, lac, terrain naturel...);
 - Raccordement au système de collecte des eaux pluviales (avec accord de la commune compétente en matière de gestion des eaux pluviales) ;
 - Raccordement au système de collecte unitaire (avec accord du service assainissement de la communauté de communes ou des communes).

ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDIFFUSION

- Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique, ou dissimulés sur les façades.

Article UY - 10 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

- Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).