

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY est une zone à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de services et d'entrepôts où sont également admises les logements nécessaires et directement liées aux activités de la zone. Ces logements devront être intégrés à l'ossature du bâtiment principal.

Elle comprend un secteur UYg correspondant à un secteur de moyenne densité de dolines défini par l'Atlas du Doubs : "Prévention des risques "mouvements de terrains". Dans ce secteur, une étude géotechnique est recommandée avant toute construction afin d'établir la meilleure utilisation de la zone (implantation des bâtiments, rejets des eaux pluviales, définitions des dolines et des risques géotechniques,...).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- Sont soumis à autorisation ou à déclaration :
 - a) l'édification de clôtures,
 - b) les installations et travaux divers conformément aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

- Les constructions et installations non mentionnées à l'article UY2 et notamment les habitations non liées aux activités.
- Les affouillements et exhaussements du sol hors emprise de la construction et de ses accès, sauf s'ils sont rendus obligatoires en raison d'impératifs techniques liés à la nature des terrains.

ARTICLE UY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Les constructions et installations, classées ou non, à usage artisanal, industriel, commercial, d'entrepôts, de bureaux et de services.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - . qu'elles soient nécessaires et directement liées aux établissements et installations édifiées dans la zone,
 - . qu'elles soient d'un seul tenant avec le bâtiment et non dissociées avec les bâtiments à usage d'activités, et qu'elles soient édifiées simultanément ou postérieurement aux travaux de construction des établissements auxquels elles se rapportent.
- Les dépôts de matériel et de matériaux indispensables au fonctionnement des activités.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE UY 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès privé sur le Chemin Départemental 41 devra faire l'objet d'une autorisation de l'autorité départementale compétente.
- Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la RD 72.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.
- Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement dimensionnée en fonction des véhicules susceptibles d'évoluer dans la zone.

ARTICLE UY 4 - Desserte par les réseaux.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public qui devrait permettre l'alimentation de poteaux d'incendie de Ø 100 mm conformes à la norme NFS 61213.

2 - Assainissement.*2.1 - Eaux usées.*

- Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

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

3 - Autres réseaux.

Les réseaux d'électricité "basse et moyenne tension" et de téléphone seront de préférence réalisés en souterrain ou disposés en façade de façon à être dissimulés au mieux.

ARTICLE UY 5 - Caractéristiques des terrains.

Néant.

ARTICLE UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent être implantées en retrait de :
 - . 20 m au moins de l'axe du CD 72,
 - . 10 m au moins de l'axe du CD 41,
 - . 5 m au moins de l'alignement des autres voies ; toutefois, ce retrait pourra être inférieur à 5 m ou être nul.
- Dans le cas d'extensions de bâtiments existants rendues nécessaires en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels.
- Dans le cas d'implantation de postes de distribution publique d'énergie électrique dont la hauteur n'excède pas 3 m.

ARTICLE UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.
- Toutefois, cette distance pourra être ramenée à 3 m dans le cas d'extensions de bâtiments existants lorsque celles-ci sont rendues nécessaires en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels.
- La construction de bâtiment en limite séparative est autorisée :
 - . dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé,
 - . lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur mesurée au faîtage à partir du point bas du sol existant avant travaux n'excède pas 5 m,
 - . lorsqu'il existe déjà en limite un mur (mur de clôture, mur pignon) en bon état permettant d'adossement et d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction à édifier.

ARTICLE UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante 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. Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le rapport de la Surface Hors Oeuvre Brute du niveau de construction édifié sur le sol (SC) par la Superficie du Terrain considéré (ST), soit $SC / ST = CES$.

Le CES applicable est de 0,60.

ARTICLE UY 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur des constructions mesurée à partir du point bas du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou l'acrotère ne doit pas être supérieur à 8 m.
Toutefois, un dépassement de cette hauteur pourra être admis en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels.

ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

- Les constructions, y compris les annexes, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une recherche traduisant de façon esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Façades.

- Tous les matériaux d'imitation sont proscrits (faux-bois, fausses pierres, etc. ...).
- Les bâtiments industriels seront traités, comme les bâtiments agricoles, à dominante de bois ou de tôles laquées de couleur, l'emploi de matériaux brillants ou réverbérants (tôle ondulée, bac alu,...) étant interdit.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un bardage, d'un revêtement mural ou d'un enduit tels que moellons de bétons, briques creuses, béton brut de décoffrage, charpente métallique porteuse... devront être traités.
- Les couleurs blanches sont interdites en grande surface mais pas s'il s'agit d'une restauration et possible pour des éléments architecturaux de façade. On recherchera une tonalité d'enduit approchant les couleurs de l'habitat traditionnel en ce qui concerne les habitations. Quant aux bâtiments d'activités, ils pourront être traités dans les tonalités foncées. Des couleurs vives peuvent être employées sur les menuiseries.

3 - Toitures.

Les toitures des bâtiments à usage d'activités :

- la pente sera comprise entre 30% et 100%,
- les toitures terrasses sont autorisées.

4 - Clôtures.

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, pourront être constituées soit par des haies, soit par tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, soit par des murs pleins qui seront avantageusement constitués en pierres du pays ou en tout autre matériau recouvert d'un enduit mastique.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,50 m, les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,50 m de hauteur.

Les murs de clôtures devront suivre la pente du terrain.

Les clôtures en éléments de ciment moulé sont strictement interdites ainsi que tous les matériaux étrangers à la région.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles de rues ne dépasseront pas la cote maximum de 0,80 m, ceci sur une longueur minimum de 50 m de part et d'autre du carrefour.

5 - Divers.

- La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,80 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

ARTICLE UY 12 - Stationnement des véhicules.

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

- Pour les établissements à usage de commerce, il sera aménagé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de la surface de vente.

En ce qui concerne les établissements commerciaux, soumis à autorisation de la Commission Départementale de l'Équipement Commercial (CDEC), le projet devra également se conformer aux exigences de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme issues de l'article 34-III de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, qui limitent les surfaces de stationnement (bâties ou non), à une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce

- Pour les constructions à usage de bureaux, de services publics et d'activités artisanales, en plus des besoins du service, du personnel et de l'exploitation, il est exigé une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) de la construction.

- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- Pour les établissements industriels, il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins de l'exploitation, des visiteurs et du personnel et permettant d'assurer les opérations de chargement et déchargement et de manutention.

- Des aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilable.

ARTICLE UY 13 - Espaces libres et plantations.

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales.
- Les espaces libres de toute occupation du sol devront être traités en espaces verts ou en cours s'ils débouchent directement sur une voie publique.
- Les marges d'isolement des installations et dépôts en limite des zones d'habitation devront être aménagées en espaces verts formant écran.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

Néant.