

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE : La zone urbaine UY couvre l'emprise des installations industrielles existantes et les terrains libres qui permettent d'agrandir ces entreprises ou d'accueillir de nouvelles activités

Elle comprend un secteur UYb correspondant aux Forges de Courcelles

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

UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes les constructions à usage d'habitat sous réserves des conditions mentionnées à l'article UY2)
- les constructions à destination agricole,
- camping et caravanage :
 - les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de déchets ménagers, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules.

UY 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie – doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-3.2 du Code de l'Urbanisme :
 - Terrains couverts par les sites archéologiques : pour tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, et d'installations et travaux divers affectant le sous-sol,
 - Autres secteurs de la commune : pour les dossiers de demande de travaux affectant une surface au sol de 2000 m² et plus,
- Conformément au décret n° 2011-1241 du 05.10.2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements des services publics et d'intérêt collectifs
- Les dépôts s'ils sont liés à une activité présente sur la zone
- Les installations à caractère commercial ou de services, de recherche et de formation liées aux activités industrielles.
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la surveillance et au gardiennage des installations autorisées dans la zone,
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

En secteur UYb les futures constructions devront respecter pour leurs implantations altimétriques la cote minimale NGF de 312,5.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UY 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Toute opération doit prendre en compte un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas créer de gêne à la circulation publique.

2) Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

Les voies à créer doivent comprendre :

- une chaussée permettant le croisement des camions à remorque,
- au minimum, un trottoir piétons et éventuellement une piste cyclable,
- des carrefours permettant le virage des véhicules les plus encombrants.

Elles ne peuvent avoir une emprise inférieure à 9 m.

UY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2) Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques, toutefois la nature des rejets devra se conformer aux prescriptions du règlement d'assainissement communal et de la convention de rejet qui y est adjointe.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service sera subordonnée à une autorisation du Maire.

- A l'intérieur des lots, les eaux de ruissellement collectées sur les aires de stationnement et les voies de circulation transiteront par un séparateur d'hydrocarbures puis un filtre à sable avant infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu naturel ; ces dispositifs devront être réalisés conformément à la législation en vigueur

3) Autres réseaux

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

UY 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé dans le cadre du présent règlement.

UY 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Pour l'ensemble de la zone UY les constructions seront édifiées à 10 m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes à aménager ou à créer.
- Toutefois, pourront être implantées dans ces marges de reculement les constructions nécessaires à la surveillance et à la sécurité des installations, à la condition qu'il n'en résulte aucune gêne pour la circulation et la visibilité notamment aux sorties d'usines.
- Dans le secteur UYb, l'implantation de la façade sur rue est possible dès l'instant où les bâtiments n'ont pas une vocation industrielle. Ces implantations sont autorisées dans une bande de 5 m de largeur à partir de l'alignement
- Pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs, dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant elle pourra être réalisée dans le prolongement de la façade
- En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.
- La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques ou d'équipements des services publics ou d'intérêt collectif (ex : postes de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Constructions à usage d'habitation ou de bureau liées aux activités

Elles devront être édifiées :

- soit en limite de propriété
- soit à une distance au moins égale à $L=H/2$ sans être inférieure à 3 m

2) Autres constructions

Sauf sur des limites contiguës à des zones à vocation d'habitat où il sera observé un recul de $L=H$ sans être inférieur à 10 m, toute construction pourra être implantée :

- soit en limite exacte de propriété moyennant des mesures réglementaires pour éviter la propagation des incendies,
- soit à une distance au moins égale à $L=H/2$ sans être inférieure à 5 m. Cette distance pouvant être augmentée si les mesures de sécurité l'exigent.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques ou d'équipements des services publics ou d'intérêt collectif (ex : postes de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UY 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de façon à observer entre elles une distance minimale de 5 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques ou d'équipements des services publics out d'intérêt collectif (ex : postes de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UY 9 EMPRISE AU SOL

L'ensemble des constructions édifiées sur un terrain ne peut représenter une surface bâtie au sol supérieure à 70 % de la superficie de la parcelle.

UY 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée par rapport à l'axe médian du polygone d'implantation.

Pas de prescription, à l'exception des constructions à usage d'habitation dont la hauteur maximum est fixée à 8 m à l'égout du toit.

Secteur UYb :

Hormis les bâtiments administratifs et techniques dont la hauteur sera limitée à 1 sous-sol et 3 niveaux, toute autre construction implantée dans la limite des 5 m ne devra pas avoir une hauteur excédant 5 m.

UY 11 ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme sont applicables.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Un plan détaillé des façades mentionnant les teintes projetées doit être joint à la demande de permis de construire.

Matériaux

- Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale de l'harmonie du paysage.
- Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

Clôtures

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

UY 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. La superficie minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 25 m², y compris les accès.
- Le nombre de places à réserver pour le stationnement devra être adapté aux besoins du personnel et aura pour minimum :
 - 10 places pour 1000m² de plancher hors œuvre,
 - 1 place personne à mobilité réduite pour 50 places réalisées.

En plus de la surface nécessaire au stationnement des véhicules légers, sera réservée également en dehors de la voie publique ou privée une aire de stationnement et d'évolution nécessaire aux véhicules lourds

- Les besoins de stationnement devront être justifiés à l'appui de la demande de permis de construire.

UY 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.
- Le plan et le programme d'aménagement paysager de ces espaces libres devront être soumis à l'appui de la demande de permis de construire ou d'autorisation préalable.
- Les essences locales seront majoritairement à favoriser.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Etant donné la nature des constructions, il n'est pas fixé de C.O.S.

