

COPIE

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

|| **CARACTERE DE LA ZONE** : La zone UY correspond à une partie urbanisée de la commune ||
composée d'activités économiques et qui est destinée à en accueillir d'autres

- Secteur UYa, destiné à l'implantation des activités en entrée d'agglomération.
- Secteur UYb, destiné à l'implantation des activités non situées en entrée d'agglomération.
- Secteur UYc, destiné à l'implantation d'unité de traitement, de transformation et de valorisation des matières premières agricoles dans un but de production énergétique

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

UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Secteurs UYa et UYb

- les opérations d'aménagement destinées principalement à l'habitat,
- 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'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - . les garages collectifs de caravanes.

Secteur UYa

- les bâtiments agricoles,
- les silos agricoles,
- les dépôts de déchets ménagers ou industriels visibles, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules,

Secteur UYc

Sont interdites les constructions et les installations aux destinations suivantes :

- habitat
 - agricole
 - hôtel
 - commerces et services
- les installations et travaux divers de toute nature à l'exception de ce qui est mentionné à l'article UY 2

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

1) Rappels

- une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic de la RN 19 et de la ligne S.N.C.F. Paris / Mulhouse
- 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 2 000 m² et plus,
- la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique,
- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, 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 1^{er} (décret en annexe).

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

Secteurs UYa et UYb

- les habitations, leurs annexes et dépendances, si elles sont nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées,

UY - 3

- 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 et utilisation du sol autorisée.

Secteur UYa

- le stockage des matériaux dangereux, s'il est lié à une activité implantée dans le secteur.

Secteur UYb

- les installations classées soumises à autorisation générant un périmètre de protection ou d'isolement, dès lors que ce dernier ne franchit pas les limites avec une zone résidentielle (UC) ou d'extension urbaine.

Secteur UYc

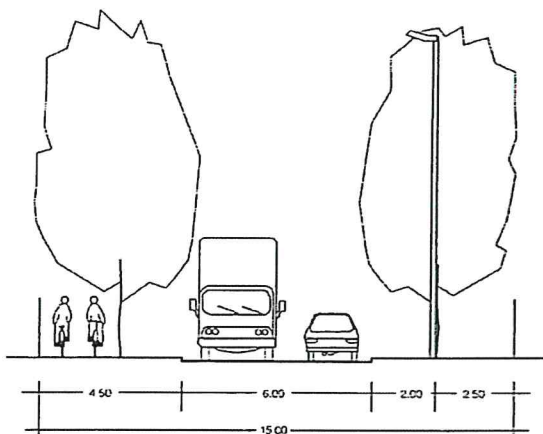
- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité du site
- les constructions relatives aux services et unités de transformation annexes liées au processus de production (cogénération, valorisation des déchets,...)
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - . les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.
 - . les dépôts et stockages s'ils sont nécessaires aux activités présentes dans la zone sous réserve des prescriptions spécifiques et des législations relatives à ces implantations en fonction de leur nature

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

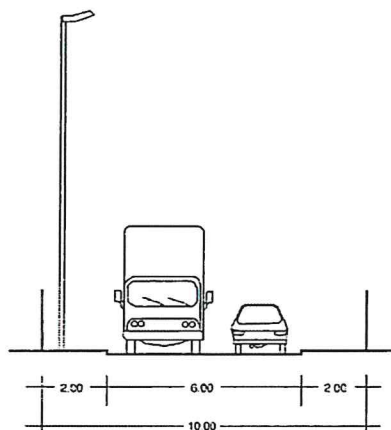
UY 3 ACCES ET VOIRIE

Secteur UYa

Conformément au plan de zonage, la voirie comprend une voie de desserte principale et une voie de desserte secondaire.



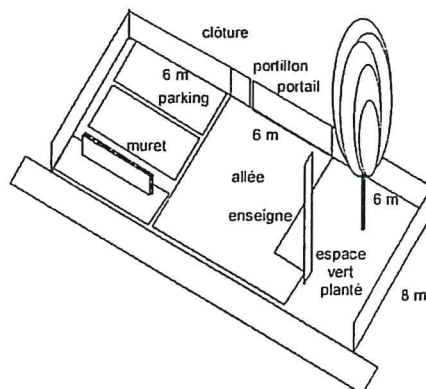
La voirie de desserte principale est constituée d'une chaussée de 6 mètres et de bas-côtés de 4,5 mètres plantés d'arbres de haute tige.



La voirie de desserte secondaire est constituée d'une chaussée de 6 mètres et de bas-côtés de 2 mètres.

Chaque lot sera pourvu d'un complexe d'accès composé :

- d'une allée de 6 mètres de large,
- d'un espace vert composé d'au moins un arbre de haute tige ou de plantations arbustives,
- d'un muret destiné à masquer les coffrets techniques, d'une hauteur de 1,20 mètre, d'une longueur de 4 mètres et en retrait de 1,50 mètre par rapport à l'emprise publique,
- de deux places de stationnement en arrière du muret,
- d'un arrêt container pour la présentation des poubelles.



Le complexe d'accès pourra être clôturé. Le retrait de 1,50 mètre du muret sera végétalisé et les coffrets seront accessibles par l'arrière du muret

Aucun terrain ne peut prendre accès sur la RN 19. Les accès aux terrains seront assurés par les voies de desserte interne.

Secteur UYb

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Les voies en impasse doivent être aménagées en partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Secteur UYc

- L'accès à la zone à partir de la RD 619 ne pourra se faire que par un accès principal sécurisé.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité un accès secondaire non ouvert au public pourra être autorisé sous réserve de la prise en compte des contraintes inhérentes à la RD 619 et de l'autorisation du service gestionnaire.

UY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Secteurs UYa, UYb

1) Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite. En opération d'aménagement, tous les réseaux propres à l'opération doivent se raccorder au réseau public.

Secteur UYc

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou être équipée d'une installation sous pression répondant aux besoins des futurs occupants de la construction et alimentée par captage, forage ou puits particulier, et recevoir l'agrément de l'autorité compétente.

Secteurs UYa, UYb

2) Assainissement

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement.

Les effluents d'origine industrielle ou artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les eaux pluviales devront être récupérées sur chaque parcelle, avec, le cas échéant, un pré traitement approprié.

Secteur UYc

Eaux vannes

- L'Assainissement autonome est obligatoire.
- Il devra être réalisé conformément aux réglementations et législations en vigueur.

Eaux pluviales

- les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement spécifique à l'échelle du projet avant leur rejet dans le milieu naturel, tout particulièrement pour les eaux pluviales issues des aires de voiries, parking, chargement et déchargement

Eaux de process

- un traitement adapté devra être mis en place conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur dans une logique de préservation tant qualitative que quantitative de la ressource.

3) Autres réseaux

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

UY 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Secteurs UYa, UYb et UYc

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Secteurs UYa et UYb

Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres de la limite avec les voies et emprises publiques.

Secteur UYa

Le retrait est de 10 mètres fixe par rapport à la limite d'emprise publique de la RD 619.

Secteur UYb

Le retrait est au minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire. Ce recul ne s'applique pas aux embranchements ferrés privés.

Secteur UYc

- Les constructions devront respecter un recul minimum de 75 m de l'axe de la RD 619 conformément aux prescriptions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme,
- le long des autres voies et emprises publiques : les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux constructions nécessitant la proximité immédiate d'une infrastructures de transport (voie ferrée, voie d'eau,...)

UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteurs UYa, UYb et UYc

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'acrotère du toit (égout de lucarne exclu), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) sont prévues. Cependant, les constructions ne peuvent s'implanter au plus que sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies.

Secteur UYa

En façade avec la RD 619, les implantations en limite séparative sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

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

Secteurs UYa et UYb

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

Secteur UYc

L'implantation des constructions sur une même propriété est libre sous réserve de satisfaire aux règles de sécurité propres à la nature et à l'usage de chaque construction.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

UY 9 EMPRISE AU SOL

Secteurs UYa, UYb et UYc

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

UY 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Secteur UYa

Dans une bande de 25 mètres le long de la RN 19 et du chemin d'exploitation de Crancey, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, du terrain naturel à l'égout du toit (égout de lucarne exclu). La hauteur est mesurée hors tout en cas d'acrotères. Une hauteur supérieure peut être admise pour des éléments techniques ponctuels et accessoires, non compris les enseignes.

En dehors de ces bandes, les constructions devront être intégrées dans l'environnement. La hauteur des constructions devra répondre aux dispositions de l'article R. 111.21 du code de l'urbanisme.

Secteur UYb

La hauteur des constructions à destination d'habitation ou de bureaux ne doit pas dépasser 7 mètres, du terrain naturel à l'égout du toit (égout de lucarne exclu).

La hauteur des autres constructions est libre.

Secteur UYc

La hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel, devra au plus être égale à leur recul par rapport aux limites de voies et d'emprises publiques ($\text{Hauteur} \leq \text{Recul}$)

- Toutefois, la hauteur maximale des constructions sur l'ensemble de la zone ne devra pas dépasser la cote NGF 157.65 m
- Par ailleurs, à partir de la limite parcellaire du parc du château, la hauteur maximale des constructions est limitée et ne devra pas dépasser :
 - Sur une première bande de 50 m, la cote NGF 92,65 m
 - Sur une bande comprise entre 50 et 100 m, la cote NGF 97,65 m.

UY 11 ASPECT EXTERIEUR

Secteur UYa

Forme

Les façades des constructions devront être bien traitées, de façon à s'intégrer dans leur environnement.

Les toitures doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes. La pente des toits des bâtiments d'habitation doit être comprise entre 30 et 45 degrés. La pente des toits des bâtiments d'activité ne peut être inférieure à 15 degrés.

Les toitures terrasses sont cependant autorisées si elles sont de couleurs sombres.

Les matériaux de couverture des bâtiments de deux ou plusieurs pans avec croupes seront de tons proches de celui de tuile de terre cuite.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres sont placés dans le muret prévu dans le complexe d'accès ou au sein des bâtiments, ils seront accessibles par l'arrière.

Matériaux et couleurs

Les enduits de teinte blanche intégrale sont interdits. Les couleurs doivent s'intégrer dans l'environnement.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents. La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.

L'implantation de panneaux publicitaires détachés du bâtiment est interdite. Les enseignes ne devront pas déborder en-dehors du volume du bâtiment.

Les façades le long de la RN 19 seront vitrées ou translucides sur toute la longueur et sur au moins les deux tiers de la hauteur.

Clôtures, en façade sur rue et en limite séparative

La clôture des parcelles n'est pas obligatoire.

Les clôtures seront constituées de grilles simple fil de couleur blanche.

Secteur UYb

Forme

Les façades des constructions devront être bien traitées, de façon à s'intégrer dans leur environnement.

La pente des toits des bâtiments d'activité ne pourra être inférieure à 15 degrés. Il n'est pas défini de pentes de toits en cas d'acrotères.

Les matériaux de couverture des bâtiments de deux ou plusieurs pans avec croupes seront de tons proches de celui de tuile de terre cuite

Matériaux et couleurs

Les enduits de teinte blanche intégrale sont interdits. Les couleurs doivent s'intégrer dans l'environnement.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.

Clôtures, en façade sur rue et en limite séparative

La clôture des parcelles n'est pas obligatoire.

Les clôtures seront constituées de grilles simple fil en façade sur rue.

Secteur UYc

Matériaux et couleurs

Les enduits de teinte blanche intégrale sont interdits.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.

Clôtures, en façade sur rue et en limite séparative

La clôture des parcelles devra respecter les prescriptions réglementaires propres à l'activité du site.

UY 12 STATIONNEMENT

Secteurs UYa, UYb et UYc

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.

Un espace de stationnement pour les deux roues doit être aménagé au sein de chaque projet.

Secteur UYa

Deux places de stationnement pour les véhicules légers seront réalisées par complexe d'accès.

UY 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Secteur UYa

Les traitements paysagers devront représenter au moins 10 % de la superficie de la propriété. Ils devront permettre une bonne insertion de ces zones dans le paysage.

Les haies vives sont autorisées, elles devront être constituées d'au moins trois essences rustiques.

Les talus réalisés pour les besoins des constructions devront être végétalisés.

Les dépôts à l'air libre sont interdits dans les marges de reculement des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Un écran végétal composé de végétaux à feuillage persistant et de tailles adaptées, doit être constitué autour de tout dépôt de déchets à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Le complexe d'accès doit comprendre un espace vert composé d'au moins un arbre de haute tige ou de plantations arbustives.

Le retrait d'1,50 mètre par rapport au muret du complexe d'accès sera végétalisé.

Dans une bande de 25 mètres le long de la RN 19, tout parc de stationnement sera planté d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Secteur UYb

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt de déchets et de stockages à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les plantations seront constituées d'essences rustiques.

Secteur UYc

Les espaces libres de constructions et non destinés au stationnement ou au fonctionnement du site devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté tant à la nature du site que des constructions.

Ce traitement paysager sera constitué d'essences locales comportant à la fois des arbres de haut jet et des arbustes se combinant avec des espaces enherbés ; de même un traitement adapté devra être constitué le long du chemin rural dit « Chemin des Soupirs ».

Les talus réalisées pour les besoins de l'implantation devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Secteurs UYa UYb et UYc

Il n'est pas fixé de C.O.S.