

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY est une zone réservée aux activités commerciales, artisanales, industrielles et aux installations comportant des nuisances importantes (bruits, odeurs, fumées,...).

Elle comprend un **secteur UYe** correspondant à la zone de « Langres Grand Sud » qui a fait l'objet d'un projet d'aménagement spécifique dans le cadre de l'étude entrée de ville.

ARTICLE UY 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les bâtiments à usage agricole non autorisés par l'article UY2,
- les constructions à usage habitations et leurs annexes non autorisées par l'article UY2
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R.443-3 et suivants du C.U.
- Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R. 443-7 et suivants du C.U.
- Les habitations légères de loisirs visées aux articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'urbanisme
- Les dépôts de déchets permanents,
- Dans le **secteur UYe**, les constructions à usage industriel ou d'entrepôt, les installations classées soumises à autorisation

ARTICLE UY 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (L 441.1, L.441-2 et R. 441.1),
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 du Code de l'Urbanisme) ; *voir annexe en fin de règlement*
- 3 - Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la R.D.74, de 100 mètres de part et d'autre de la R.D.283 et de la R.N.19, de 30 mètres de part et d'autre de la R.N.74 et de 300 mètres de part et d'autre de la voie SNCF Paris/Mulhouse ; les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 novembre 1998 relatifs aux infrastructures de transports terrestres (*cf. annexes et plans de zonage*).

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UY 1, sont autorisées sous conditions :

- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêt collectifs.
- les constructions à usage habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,

- la reconstruction après ruine ou sinistre de toute construction sans changement de destination ou dont la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- Dans les **secteurs UY** : les activités industrielles, de logistiques et de stockage, artisanales, de services, tertiaires, de bureaux, commerciales, de restauration et d'hôtellerie.
- Dans les **secteurs UYe** : les activités commerciales, tertiaire, d'hôtellerie, de bureaux et artisanales sans vocation industrielle ou logistique
- Les dépôts dès lors qu'ils représentent soit un stockage de produits commerciaux, de matières brutes destinées à la fabrication, soit un stockage de produits finis avant expédition.

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Dans le **secteur UYe**, les accès directs sur la RD 974 sont interdits. Les accès des parcelles de la zone seront réalisés sur la voie de desserte interne.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Généralités

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre 1er (dispositions générales) du présent règlement.

4.2. Dispositions techniques

4.2.1.- Alimentation en eau potable

- **Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur
- **Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2.2.- Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau ou dans l'impossibilité technique de s'y raccorder :

- * l'assainissement individuel est obligatoire et soumis à une étude de faisabilité préalable.
- * les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- * le **raccordement ultérieur** au réseau collectif d'assainissement est **obligatoire** lorsqu'il sera réalisé.
- * la commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- Eaux résiduaire industrielles :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

L'infiltration des eaux pluviales devra être privilégiée dès lors que la perméabilité du terrain le permet.

La mise en place d'un séparateur d'hydrocarbure pour le traitement des eaux de ruissellement des aires de stationnement et voies de circulation pourra être demandée selon l'importance du projet.

4.2.3. - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable et aux contraintes techniques du dispositif.

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

6.1. Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à **5 m**.

6.2. Le long de la RN. 19 et de la R.D.283 une marge de reculement de **35 m** par rapport à l'axe des voies devra être respectée pour les constructions à usage d'habitation et **25 m** pour les autres constructions.

6.3. Les postes de transformation E.D.F. ainsi que les bureaux de gardien pourront s'implanter à l'alignement.

6.4. Dans le secteur UYe :

- La plus grande façade du bâtiment devra être orientée sur la RD 974 et implantée à une distance de 16 mètres du bord de la chaussée de la voie. Ce recul est également imposé aux parcelles situées au droit du Rond-point.
- Les façades des bâtiments offrant leur façade de « représentation » (accueil, bureaux, ...) devront être orientées sur la RD 974 et implantées à une distance de 16 mètres du bord de la chaussée de la voie

6.5. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.

6.6. Les règles d'implantation des ouvrages techniques, tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie privée.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions à usage d'habitation liées aux activités :

- Elles devront être édifiées à une distance au moins égale à $L = H/2$ sans être inférieure à 5 m.

7.2. - Autres constructions (ouvrages particuliers tels que silos, cheminées, tours de séchage)

Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 20 m, elle devra être implantée à une distance $L = H$.

Sauf sur des limites contiguës à la zone UD pour laquelle il sera observé un recul $L = H/2$ sans être inférieur à 10 m, toute construction dont la hauteur n'excède pas 20 m doit être implantée :

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

7.3. Dans le secteur UYe : pas de prescriptions

7.4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote moyenne du sol naturel initial au droit du bâtiment.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 m mesurés à l'égout du toit.

10.3. Pour les autres constructions : pas de prescriptions

10.4. Dans le **secteur UYe** :

- La hauteur des constructions mesurée à la perpendiculaire de la chaussée au milieu du bâtiment devra s'inscrire :
 - * dans un gabarit minimal de 4 mètres à l'égout de toiture, calculé à partir de l'altitude moyenne de la chaussée de la RD 974,
 - * dans un gabarit maximal de 9 mètres à l'égout de toiture, calculé à partir de l'altitude moyenne de la chaussée de la RD 974,
 - * dans le cas d'acrotère, c'est la partie supérieure qui est prise en compte.

ARTICLE UY 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions devront par leur volumétrie, leurs matériaux et leur coloration s'inscrire avec discrétion dans le site environnant.

Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple: spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

11.2. Toitures

- * Les toitures seront de préférence à faibles pentes. Les toitures de type "terrasse" ne sont pas autorisées pour les constructions à usage d'habitation.
- * Les toitures seront de préférence réalisées dans les tons rouges à brun

11.3 Sont interdits :

- * Les couvertures et bardages en tôle non peinte
- * les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ainsi que le blanc, et d'autres teintes claires

11.4. Sont recommandés

- * les bardages teinte à base de vert ou de teintes approchantes et s'adaptant au milieu naturel,
- * les structures et des revêtements extérieurs en matériaux naturels et traditionnels (murs enduits, bardages en bois, tuiles), ou à défaut, pour des matériaux non traditionnels ; des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage,

11.5. Secteur UYe :

- **Les façades :** Une dominante de façade maçonnée sera imposée, ce qui n'exclut pas, à des fins architecturales, les bardages métalliques, le verre et l'acier.
- **Les couvertures** des bâtiments de stockage, de commercialisation, ou tout autre usage qui impose un volume important et des formes simples, se rapprochant du parallélépipède, seront invisibles depuis la RD 974, intégrées derrière des acrotères qui feront partie du gabarit autorisé. Des couvertures spécifiques en terme de formes et de matériaux (toitures traditionnelles en tuiles, sheds, ...) pourront cependant être autorisées dès qu'un projet architectural de qualité sera adapté au site et à la fonctionnalité du bâtiment (cette mesure concerne également la partie des bureaux des bâtiments). Le débord de la toiture ne devra pas dépasser 70 cm maximum.
- **les couleurs** des enduits et bardages utilisés devront se situer dans la gamme des beiges et beiges ocrés, des gris (RAL 7001 à 7009), Ivoire.
- Tout pignon visible depuis la RD 974 devra être traité comme une façade (enduit, bardage de qualité, effort de composition, ...)
- Les enseignes devront être intégrées dans les gabarits construits des bâtiments, inscrites dans un bandeau de 1,40 mètre maximum, dont la partie supérieure sera située :
 - * à 1,40 m de la limite supérieure du bâtiment (acrotère) pour les bâtiments dont la hauteur sera strictement supérieure à 7,00 mètres,
 - * à 0,70 m de la limite supérieure du bâtiment (acrotère) pour les bâtiments dont la hauteur sera strictement inférieure à 7,00 mètres,

Les enseignes, signalétiques ou publicité dissociées du bâtiment sont interdites. Tous les ouvrages de ventilation, climatisation devront être invisibles depuis la RD 974.

L'éclairage sera de type indirect.

ARTICLE UY 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.
- 12.2. **Dans le secteur UYe**, l'espace situé entre les bâtiments et la RD 974 ne pourra en aucun cas servir d'espace de stationnement.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- 13.2. Une superficie de 5 % minimum du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantés d'essences locales.
- 13.3. Les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées ou plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- 13.4. Les dépôts situés sur les parcelles seront couverts sur l'ensemble de la zone ou dissimulés par des végétaux.
- 13.5. Les installations visées aux paragraphes a) et b) de l'article R. 442.2. du Code de l'urbanisme dont la création n'est pas interdite par les articles 1 et 2, peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement dont les caractéristiques sont fixées par l'arrêté d'autorisation qui leur est spécifique.

13.6. Dans le secteur UYe :

- l'espace situé entre les bâtiments et la RD 974, devra être engazonné et entretenu. Cet espace pourra être planté avec quelques arbres d'ornementation de haute tige ou des arbustes isolés ou en bouquets.
- La plantation, sur une même propriété ou entre propriété, sur la ligne d'implantation obligatoire des constructions, d'une haie taillée - d'une hauteur de maximum de 1,60 m sans être inférieure à 1,20 m, intégrant éventuellement des arbres de haute tige distants de 8,00 m - permettra d'assurer la continuité de l'alignement.
- La voie de desserte interne sera plantée,
- Les aires de stationnement devront être arborées
- Les essences locales seront exigées sur l'ensemble de la zone
- **Clôtures :**
 - * Elles ne sont pas obligatoires
 - * Sur voirie de desserte de la zone : Elles seront d'un modèle simple et sans décoration inutile. Elles devront s'intégrer aux constructions voisines. Leur hauteur totale sera comprise entre 0,80 et 1,00 m.
 - * Le long de la RD 974, la clôture sera obligatoirement formée d'un grillage en maille de couleur « neutre » vert, gris ; le blanc étant proscrit.
 - * Pour les parcelles situées dans la partie la plus au Sud (au-delà de l'impasse des carrières) les boisements existants seront, en dehors de l'emprise des bâtiments construits, préservés autant que possible.
- **Dépôts :** Dans la bande des 16 mètres en façade de la RD 974, toute forme de stockage, dépôt ou stationnement est interdite.
Les dépôts situés sur les parcelles seront couverts sur l'ensemble de la zone ou dissimulés par des végétaux.

ARTICLE UY 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.