

ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée principalement à l'implantation d'activités, industrielles, scientifiques et techniques, artisanales, ...

Elle comprend la zone UY proprement dite et trois secteurs :

- Un secteur UY.la dans lequel sont autorisées des activités liées au sport, au tourisme et aux loisirs et l'emprise au sol des constructions admise à 70 % de la superficie de la parcelle,
- Un secteur UY.i soumis au risque "inondation" de la Meurthe ou du Taintroué,
- Un secteur UY.I, dans lequel sont autorisées des activités liées au sport, au tourisme et aux loisirs.

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

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble de la zone UY, en application de l'article L.430.1 DU Code de l'Urbanisme.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral n°1059/98/DDE du 23 décembre 1998 annexé au dossier de P.L.U.

Dans le secteur de nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation, de bureaux et d'enseignement, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit de la RN 59, la RN 415, la RN 420 et la voie communale, sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdits sur l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs UYla, UYI et UY.i:

1. Les constructions à usage d'activités agricoles.
2. Les abris de jardin.
3. Les carrières.
4. Les caravanes isolées et toutes installations du même type placées sur pilotis ou cales.

5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les dépôts et décharges de toute nature (terre, gravats, matériaux de construction ...).

II - Sont également interdites, excepté dans le secteur UY.I :

1. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les parcs d'attractions.
2. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes.
3. Toute construction ou installation liée à une activité de sport, de loisir et de tourisme à l'exception des commerces ou fabriques d'articles de sport, de loisir ou liés au tourisme.

III - Dans le secteur UY.i, sont de plus interdites dans le secteur de la Meurthe les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRi de la Meurthe.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I - Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone et des secteurs UYIa, UYI et UY.i :

1. Les constructions envisagées dans la zone bordant la RN 59 (voie de contournement) devront respecter les dispositions développées dans l'étude entrée de ville et dans l'annexe 1 au présent règlement.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la direction des activités autorisées dans la zone **et qu'elles soient attenantes au bâtiment d'activité.**
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de respecter des prescriptions spéciales rendant possible le voisinage avec les autres types d'occupation du sol admis dans la zone.
4. Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone.

II - Dans le secteur UY.i, sont admises les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UY sous réserve :

- **pour le secteur de la Meurthe** de l'application du règlement du PPRi de la Meurthe
- **pour le secteur du Taintroué,** que les constructions soient mises hors d'eau et que des mesures compensatoires soient prévues pour pallier les conséquences des aménagements réalisés.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UY 3 - ACCÈS ET VOIRIE****I. Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou obtenu par l'application des dispositions de l'article 682 du code Civil.
2. Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours et de services de faire aisément demi-tour.

II. Accès

1. Les voies et accès devront présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
 - la sécurité publique ; notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
3. La réalisation d'aménagements particuliers, concernant les accès, tenant compte de l'intensité de la circulation, pourra être imposée, en particulier pour les accès débouchant directement sur les routes nationales.
4. Toute création d'accès est interdite sur les RN n° 59 et n° 420, hors agglomération.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**I. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II. Assainissement**1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées dans le réseau public dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Si cela est techniquement possible, l'infiltration, la récupération ou la réutilisation des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs parcelles sont autorisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

Sinon, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, et exclusivement ces dernières, dans le réseau public recueillant ces eaux.

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Le permis de construire pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles installations.

III. Autres réseaux

Lorsque les lignes publiques électriques, téléphoniques et de distribution sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles doivent l'être également.

ARTICLE UY 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Le long de la RN 59 (voie de contournement), les constructions devront être implantées au-delà de la marge de recul indiquée sur les plans de zonage, les autres constructions respecteront un recul minimum de 35 mètres par rapport à ce même axe.
2. Un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement des autres voies sera exigé pour les nouvelles constructions.
3. Toutefois, les bâtiments existants dans les marges de recul peuvent être modifiés, même agrandis, à conditions que les travaux n'aggravent pas la situation existante.

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

1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

Cependant si la façade sur rue est inférieure à 40 mètres et s'il s'agit d'une limite entre deux terrains à usage industriel, les constructions pourront s'implanter sur cette limite à conditions que les règles de sécurité soient respectées (mur mitoyen coupe-feu par exemple,...).

Les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 6 mètres pourront être implantées en limite de propriété.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, qui pourront être implantés sur limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance minimum entre ces bâtiments soit au moins égale à 4 mètres et ce de tout point du bâtiment.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la parcelle. Dans le secteur UY.la, l'emprise au sol des constructions pourra être de 70 % maximum de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions, calculée du terrain fini au faîtage ou acrotère, en tous points du polygone d'implantation, ne pourra dépasser 15 mètres, sauf nécessités techniques.

ARTICLE UY 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1. l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Toutes les faces des bâtiments devront être traitées de façon homogène.

3. Tout surlignement de façade par des installations lumineuses ou autres est interdit.

4. Les clôtures sur rue et sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres.
Les clôtures sur rue ne devront pas être à dominante minérale

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage d'habitation et assimilés *2 emplacements par logement*

- Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales,... *4 emplacements pour 100 m² de SHON*

- Immeubles comportant des salles de réunions, de spectacle, de conférences ou autres, tribunes, stades,... *1,5 emplacements pour 10 sièges*
- Commerces et divers de plus de 50 m² de vente
 - . *entre 50 et 200 m² de SHON* *2 emplacements*
 - . *plus de 200 m² de SHON* *2,5 emplacements pour 100 m² de SHON*
- Établissements industriels et artisanaux : le nombre de place de stationnement devra être adapté à l'activité envisagée.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente.

En cas d'impossibilité technique, reconnue par l'autorité compétente, de satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain des constructions, le pétitionnaire peut soit :

- Réaliser à ses frais sur un autre fond distant de moins de 200 mètres de la construction projetée les emplacements nécessaires : dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifiée sur le fond principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.
- Verser une participation compensant l'inobservation des obligations, fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Toute la surface de terrain non affectée aux constructions, aux aires de stockage et aux stationnements devra être plantée et entretenue à raison de 5 arbres feuillus de moyenne et haute futaie par tranche de 500 m² de terrain.

Cet aménagement ne doit pas être relégué sur des délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine ; en particulier, le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et éventuellement être incorporé à celui-ci.

Des plantations devront masquer les aires de stockage et de dépôt.

2. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

3. Les marges d'isolement des installations par rapport aux voies doivent être plantées d'arbres formant alignement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.