

ZONE Uy : secteur urbain à vocation d'activités

CARACTÈRE DE LA ZONE Uy

Ce sont des secteurs spécialisés par le caractère spécifique des installations d'activités et d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Le secteur **U «y»1** est destiné aux activités industrielles, artisanales, de bureaux et services.

Le secteur **U «y»2** est destiné aux activités commerciales, d'hébergement hôtelier de bureaux et services.

Le secteur **U «ys** » est destiné à l'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol dans les secteurs repérés au titre de l'article R.123.11-b) du Code de l'Urbanisme s'il existent dans la zone. Néanmoins, seuls seront autorisés les travaux d'aménagement dans le cadre du contrat de rivière Arve (Bords d'Arve, étang des Iles, zones humides) et les règles de gestion de l'eau qui succédera.

ARTICLE Uy 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

2-1 : RAPPEL

Adaptations mineures :

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les deux ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Généralités :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des prescriptions particulières.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant n'est accordée que pour la réalisation de travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Bords d'Arve si existants dans la zone : Une servitude d'une largeur de 50 m, selon le tracé sur le plan de zonage, le long du torrent Arve et autour des Etangs des Iles. Les travaux et aménagements devront respecter les clauses de l'article R123-11-b. Plus précisément ne sont autorisés à l'intérieur de cette servitude que des travaux et aménagements permettant une gestion intégrée de l'Arve, de ses abords et de ses milieux humides connexes, dont un plan de gestion des matériaux solides. Ces travaux devront être compatibles avec les objectifs du « Contrat de Rivière Arve » et / ou de la procédure de gestion de l'eau qui lui succédera et n'être réalisés que par des intervenants mandatés par les organismes gestionnaires.

ARTICLE Uy 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1-1 : SONT INTERDITS

- Les habitations (sauf sous les conditions mentionnées à l'article 2),
- L'hébergement hôtelier dans les sous-secteurs Uy1 et Uys,
- Les bureaux et services dans le sous-secteur Uys,
- Les commerces dans les sous-secteurs Uy1 et Uys,
- L'artisanat dans les sous-secteurs Uy2 et Uys,
- Les industries dans les sous-secteurs Uy2 et Uys,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les annexes et les stockages extérieurs.

1-2 :

SAUF INDICATION SPECIFIQUE MENTIONNEE A L'ARTICLE 2, SONT EGALEMENT INTERDITS

Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 (à l'exception du a.) et R.421-23 (à compter du c. et à l'exception du e. premier cas) du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé que sont interdits :

Les hébergements légers de loisirs,

L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières,

L'installation de terrains de camping, d'aires naturelles de camping et le stationnement des caravanes,

Les décharges, dépôts de matériaux et de véhicules à l'air libre,

Les constructions situées en zone rouge et bleue foncée du PPR : secteur Uy2 « Le Paradis aux Poses »

ZONE Uy : secteur urbain à vocation d'activités

Les modifications des éléments paysagers boisés, protégés et inscrits au titre de l'article L.123.1.7° en bordure de L'Arve s'ils existent dans la zone feront l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèce identique des éléments paysagers est obligatoire.

2-2 :

PARMI LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES NECESSITANT UNE AUTORISATION D'URBANISME, SEULES CELLES QUI SUIVENT SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Sauf les secteurs identifiés au titre de l'article R.123.11.b et zones rouges et bleues forcées identifiées au PPR, sont autorisés les exhaussements, affouillements des sols si la hauteur maximale n'excède pas 0,80 m par rapport au sol naturel avant terrassement. Une hauteur supérieure est autorisée pour des impératifs liés à la nature des sols, une contrainte d'usage ou technique des constructions.
- Sont autorisés les habitations dans la mesure où elles sont intégrées au bâtiment d'activité, et seulement si elles sont liées à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone et dans la limite d'un logement par activité. Aucun logement de fonction ou de gardiennage ne sera toléré en dessous d'une surface construite de 250 m² de surface de plancher. À partir de cette surface, le logement de fonction sera accepté pour autant qu'il représente au maximum 15% de la surface construite, étant plafonné à 80 m² de surface de plancher quelle que soit la surface construite.

ARTICLE Uy 3 : ACCES ET VOIRIE

3-1 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3-2 : ACCES

Les rampes d'accès aux terrains situés en contre-haut ou en contrebas des voies, ne devront pas avoir une pente supérieure à 2% dans les 5 derniers mètres avant raccordement à la voie.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

3-3 : VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En tout état de cause, la largeur de plateforme des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 7,50 m dont 6 m minimum de chaussée.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

ARTICLE Uy 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 : EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre, à l'occasion des phénomènes de retour, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur

ZONE Uy : secteur urbain à vocation d'activités

de caractère privé, par les matières résiduaires ou des eaux nocives ou toutes autres substances non désirables.

4-2 : EAUX USEES :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Toute construction doit évacuer ses eaux usées et ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur et notamment aux annexes sanitaires du P.L.U.

En outre, pour les établissements industriels :

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est soumise à autorisation auprès des services compétents qui fixent les caractéristiques du rejet, la participation financière. Ces rejets d'effluents pré épurés sont soumis aux conditions fixées par les instructions du 06 juin 1953 et 10 septembre 1957 (J.O des 20 juin 1953, 21 septembre 1957 et 08 octobre 1957).

4-3 : EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de ce réseau, les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe. Elles devront être traitée par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau public d'assainissement propre à la voirie communale et départementale.

En outre, la mise en place de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés. Un système de prétraitement des eaux de ruissellement des aires de stationnement devra être réalisé.

4-4 : ENERGIES ET TELECOMMUNICATION :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux secs (électricité, réseaux basse tension, téléphone, câble, etc.) doivent être enterrés. Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Autres réseaux :

Sauf impératifs techniques justifiés, ils seront enterrés.

4-5 : ORDURES MENAGERES :

Collecte

La réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

Stockage

Le stockage des conteneurs pour déchets, sera réalisé à l'intérieur de locaux fonctionnels prévus à cet effet. Ils seront situés dans la construction.

ARTICLE Uy 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Uy 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

6-1 : GENERALITES :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

6-2 : IMPLANTATION :

Les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises publiques, voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

En l'absence de plan d'alignement ou d'emplacement réservé figuré au plan de zonage les autres constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

ZONE UY : secteur urbain à vocation d'activités

- 8 m de l'axe des emprises publiques, voies publiques et des voies privées ouvertes au public ainsi que des RD1206 et RD2 en agglomération,
- 50 m de l'axe de l'autoroute (A41) pour les constructions à usage d'habitat,
- 40 m de l'axe de l'autoroute (A41) pour les autres constructions.
- 35 m de l'axe des routes départementales (RD1206/RD2) hors agglomération pour les constructions à usage d'habitat,
- 25 m de l'axe des routes départementales (RD1206/RD2) hors agglomération pour les autres constructions.

La réglementation cesse de s'appliquer en agglomération – Code de la Route.

Les extensions (limitées à 20 m² sans création de logement supplémentaire) mesurées et aménagements du bâti existant sont exemptés des reculs par rapport aux RD hors agglomération sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'ils apportent une qualité architecturale à la construction.

Excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique :

Les dépassés de toiture et les balcons sont autorisés à l'intérieur des marges de recul définies, dans la limite d'un mètre, s'il n'y a pas survol du domaine public.

Les dépassées de toiture sont autorisées, en survol du domaine public, sous réserve qu'ils soient situés à une hauteur de 4 m 50 minimum, et que leur largeur n'excède pas 1 m.

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

7-1 : GENERALITES :

Les débordements de toitures et de balcons jusqu'à 1 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Sauf contrainte spécifiques du PPR, toutes constructions, installations et aménagements doivent respecter un recul minimum de 10 m de l'axe vis à vis des torrents et cours d'eau s'ils existent.

7-2 : IMPLANTATION :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Pour les autres constructions, la distance d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m. Cette distance sera portée à 10 m lorsque la limite séparatrice est en interface avec une zone Ua, Ub, Uc, Uh, Ui

L'ensemble des règles édictées ci-dessus s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...)

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

En sous-secteurs Uy1 et Uy2 :

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum qui permette d'assurer un éclairage naturel suffisant des locaux ou de respecter les règles de sécurité. Le recul minimum est fixé à 6 m.

En sous-secteur Uys :

Non réglementé

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL

En sous-secteurs Uy1 et Uy2 :

Contenance de terrain < ou = à 1500 m²

CES =0,5

Contenance de terrain > à 1500 m²

CES =0,6

En sous-secteur Uys :

Non réglementé

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les autres constructions, la différence d'altitude entre chaque point de la sablière ou du haut de l'acrotère jusqu'au terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement ne doit pas dépasser 18 m.

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Constructions situées en zone de PPR :

Dans les secteurs autorisés la hauteur de la construction est fixée à partir du niveau de remblaiement demandé. (Cas général 0,50 m de remblaiement minimum).

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, 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 ». Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations

au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant du CAUE.

11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.2.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

11.2.2- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

Aspect :

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits (tels que parpaings de ciment, briques de montage).

Composition :

Les finitions en rondins sont interdites.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.

11.2.3- TOITURES DES CONSTRUCTIONS :

Typologie :

Les toitures doivent être en terrasses ou faible pente.

Composition :

Les enseignes sur les toitures des constructions sont interdites.

L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit.

Les couvertures de type bioclimatique sont autorisées.

11.2.4- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :

Hauteur :

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2,00 m.

Composition :

Les clôtures peuvent être constituées :

- Par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,

- Par des clôtures pleines lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le tènement.
L'implantation des clôtures et des haies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12-1 : GENERALITES

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

Les groupes de places de stationnement extérieur ou de garages, doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Dans les carrefours, cet accès doit être situé de manière à dégager au maximum l'intersection de l'alignement des voies.

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain l'ensemble des aires de stationnement correspondant aux besoins de la construction, l'opérateur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, par la route, les emplacements qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les places manquantes et que celles-ci soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté, par un acte authentique soumis à publicité foncière.

Le versement de la participation financière correspondant aux places manquantes, prévu aux articles L.123-1-12 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme est demandé dans l'hypothèse où le constructeur ne peut se conformer aux dispositions du 12-2 ci-après.

12-2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

<p>1. HABITAT EXISTANT</p>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 place minimum par logement créé.
<p>2. HABITAT NEUF</p>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. Habitat lié à la maintenance : En tout état de cause, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> 3 places minimum par logement.
<p>3. ACTIVITES Hébergement hôtelier</p>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. <p>Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.</p>
<p>Bureau Service Artisanat Commerce Industrie</p>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher. Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.
<p>4. EQUIPEMENT PUBLIC</p>	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p>

ARTICLE Uy 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13-1 :

En sous secteurs Uy1 et Uy2

10 % de la contenance en m² du terrain sera réalisé en espaces verts. La réalisation de couvertures de toitures végétales est comptabilisée en espaces verts.

En sous secteur Uys

Non réglementé.

13-2 :

Les espaces libres seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.

13-3 :

Les aires de stationnement à l'air libre seront paysagées. Les terrasses réalisées sur les parkings souterrains seront végétalisées.

13-4 :

Les marges de reculement par rapport à l'alignement ou aux emprises publiques sont traitées en espace vert paysagé, compatible avec les destinations des rez de chaussée.

13-5 :

Espaces boisés classés : si des espaces boisés figurent au plan, ils sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements

ARTICLE Uy 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet