

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUy2

- Le secteur de zone IAUy2 correspond aux terrains situés au centre de la piste Aéroportuaire, entre les deux voies de desserte principale.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1 IAUy2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions isolées, de toute nature ne respectant pas les conditions d'urbanisation fixées à l'article IAUy2,
- les constructions d'habitation,
- les remises et abris de jardin,
- les bâtiments agricoles,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés à une activité fonctionnant dans la zone,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de déchets non autorisés,
- les dépôts de ferraille et de carcasses de véhicules si ils ne dépendent pas d'une activité admise dans la zone,
- les terrains de camping aménagés,
- les terrains de caravanage,
- le stationnement des caravanes,
- la création de carrières et de ballastières ainsi que la création d'étangs à l'exception de ceux nécessaires au système d'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE 2 IAUy2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.

I. Conditions de l'urbanisation :

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont admises à condition d'être réalisées dans le cadre d'opération d'aménagement qui doivent :

- être compatible avec l'aménagement et l'utilisation cohérente de l'ensemble des terrains de la zone et notamment ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- être directement raccordable aux réseaux publics existants à proximité de la zone.

II. Sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'urbanisation fixées ci-dessus :

- toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément mentionnées à l'article 1 IAUy2.
- les occupations et utilisations du sol suivantes, admises sous conditions :
 - les affouillements et exhaussements de sol dès qu'ils sont en rapport direct avec les travaux d'aménagement et les occupations et utilisations du sol admis.
 - les bâtiments d'équipement liés au fonctionnement de la zone,
 - les constructions d'ordre culturel, de sport et de loisirs
 - les établissements commerciaux de détail,
 - les constructions à usage de bureaux et de services,
 - les hôtels.
 - Les ouvrages de production et de distribution d'énergie électrique à condition qu'ils soient liés à la desserte des O.U.S. admises dans la zone.

III. Nonobstant les dispositions définies ci-dessus et dans le caractère de la zone, sont admis sans condition d'urbanisation, les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, à condition qu'ils soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 IAUy2 : ACCES ET VOIRIE

⇒ Accès

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celui des usagers de 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 (Art.111-4).

Dans tous les cas, le positionnement des accès peut être subordonné au respect des plantations d'arbres et contraintes d'aménagement existantes ou projetées de l'espace public le long des voies ouvertes à la circulation publique.

Les accès communs à plusieurs établissements sont admis.

Les accès principaux devront obligatoirement être situés sur la voie de desserte principale.

⇒ Voirie

Tout terrain doit être desservi par une voirie adaptée aux usages qu'elle supporte et au passage des véhicules de secours. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à être adaptées au retournement des véhicules.

Les voies de desserte principale de la zone comptent 21 mètres d'emprise qui se compose au minimum : d'une chaussée de 7,50 mètres de large ; d'un trottoir de 3 m de large situé en bordure de la chaussée ; d'un accotement de 10,50 m de large comprenant les dispositifs de collectes des eaux pluviales, un engazonnement, et un trottoir accompagné ou non d'une piste cyclable

Les voies de desserte secondaires comptent 18 mètres d'emprise qui se compose au minimum : d'une chaussée de 7,50 mètres de large ; d'un accotement engazonné de 5,50 m de large comprenant un trottoir de 2 m de large ; d'un accotement engazonné de 5 m de large.

ARTICLE 4 IAUy2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

⇒ Alimentation en eau potable

Tout établissement accueillant du personnel ou tout bâtiment d'habitation admis doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

⇒ Assainissement

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, après signature d'une convention de raccordement avec la commune de Fontaine, gestionnaire de ce réseau.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être soumises à un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant évacuation dans le réseau public d'eaux usées.

Eaux pluviales

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau les recueillant.

⇒ électricité, téléphone, gaz, télédiffusion

Les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, par conséquent, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 IAUY2 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 IAUY2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Dans le secteur de zone IAUY2 :**

Sauf dispositions graphiques contraire, les constructions et installations devront respectées une marge de recul de 1 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique de type bassins de rétention, transformateur, poste à incendie enterré, dans la mesure où leur implantation ne contraint pas l'organisation générale de la zone. Les autres installations (tel que les abris isolés, les aires de stationnement à l'exception de celles destinées aux visiteurs, les dépôts,...) devront respectés les marges de recul prescrites par le présent règlement.

ARTICLE 7 IAUY2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique de type transformateur, poste à incendie, etc. dans la mesure où leur implantation ne contraint pas l'organisation générale de la zone.

ARTICLE 8 IAUY2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas où la construction d'habitation est édifée indépendamment du bâtiment d'activité principalement conformément aux dispositions contenues dans l'article 1, cette dernière ne pourra être implantée entre la voie d'accès principale et le bâtiment.

ARTICLE 9 IAUY2 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 IAUY2 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée verticalement au droit de la façade à compter du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, éoliennes...

Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres mesurés entre le terrain naturel et l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère.

ARTICLE 11 IAUY2 : ASPECT EXTERIEUR

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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades :

- Les façades devront utiliser deux teintes principales parmi l'ensemble de la gamme des gris ou parmi :
 - les références RAL (ou équivalent) désignées ci-après : teintes RAL 1002, 1015, 1019, 5024, 6034, 7006, 7032, 7033, 7035, 7042
 - les couleurs du "Guide de la couleur dans le Territoire de Belfort" : couleurs 1, 16, 22, 25, 26, 27
 - les matériaux naturels issus du bois
- Les extensions des constructions devront être réalisées dans les mêmes matériaux et couleur que le bâtiment d'origine.
- L'utilisation de matériaux réfléchissant ou d'imitation est interdite.

ARTICLE 12 IAUY2 : STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres.

Normes de stationnement

Se reporter à la grille des normes de stationnement de la zone UA.

ARTICLE 13 IAUy2 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés avec des essences locales. (Voir liste en annexe).

20% de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être traités en espace vert (en dehors de toute minéralisation).

Les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées avec des essences locales à raison de 1 arbre à haute tige minimum pour 3 places.

Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Espaces à paysager**", seront aménagés et plantés avec des essences locales en cohérence avec la liste en annexe.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 .IUAY2 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.