

Titre II – Disposition applicables à la zone Urbaine

Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ux

(Extrait du rapport de présentation)

La zone Ux correspond aux secteurs mixtes de la commune associant des activités diverses et de l'habitat

La zone Uxi est une zone d'activités à vocation principale d'artisanat et d'industries

Certains secteurs sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé le 29/08/2007 et par l'arrêté R111-3 valant Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 23/06/1976. Dans ces zones, le PPR s'impose au PLU. Le pétitionnaire est tenu de respecter les prescriptions qui y figurent

Certains secteurs sont concernés par des périmètres d'aléas.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Secteurs de bruit : les secteurs affectés par le bruit devront respecter les isolements acoustiques conformément l'arrêté n°2011-322-0005 du 18/11/2011 joint en annexe du PLU ou conformément à toute législation ou règlement postérieur.

Un sous-secteur Uxc est créé pour définir une filière d'assainissement spécifique. Ainsi dans les secteurs Uxc, la réalisation ou mise aux normes d'un système d'assainissement autonome est soumise à une étude au cas par cas.

Un sous-secteur Uxa est créé pour définir une filière d'assainissement spécifique. Ainsi dans les secteurs Uxa, la réalisation ou mise aux normes d'un système d'assainissement autonome est soumise à condition.

ARTICLE Ux1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- 1- En zone Uxi, les constructions nouvelles à usage d'habitation
- 2- Les bâtiments à usage agricole
- 3- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein-air dans l'attente de leur commercialisation.
- 4- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- 5- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement. Les ouvertures de carrières
- 6- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et les habitations légères de loisir.
- 7- En zone Ux, les nouvelles activités industrielles

ARTICLE Ux2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

1. Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage
2. Les constructions, à usage de commerces et d'artisanats dès lors qu'elles n'engendrent pas de gênes (sonore, pollution de l'air...) pour le voisinage.
3. Pour les secteurs indicés Rp au plan de zonage :
Les aires de stationnement sont autorisées si des protections contre l'impact des blocs sont mise en place.
4. Pour les secteurs indicés Bg au plan de zonage :
Construction autorisée sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
Affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

ARTICLE Ux3 : ACCES ET VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de contraintes liées au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de contraintes liées au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

En zone Uxi

Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance de 10 mètres peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection

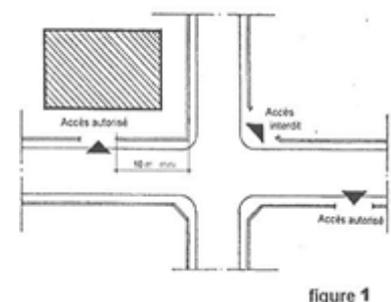


figure 1

ARTICLE Ux4 : DESSERTER PAR LES RESEAUXEau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation, faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités industrielles ou artisanales dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié en accord avec le service assainissement.

En zone Uxc, l'assainissement se fait de manière autonome après réalisation d'une étude au cas par cas.

En zone Uxa, la réalisation d'un système d'assainissement autonome est soumise à condition du service gestionnaire.

Eaux pluviales*Principes / Généralités*

La commune n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel. Il est de la responsabilité du propriétaire ou occupant.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

L'infiltration devra être compatible avec les servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable. L'infiltration est interdite sur les zones classées en risque de glissement de terrain (se reporter à la carte des risques naturels sur la commune).

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (des essais d'infiltration sont nécessaires), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les conditions de rejet au milieu naturel sont les mêmes que celles au réseau public, décrits dans le paragraphe suivant.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial public.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

Conditions d'admission au réseau public ou au milieu naturel

Sont concernés par ce qui suit :

- toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m² (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée ;
- tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris ;

- tous les cas de reconversion/réhabilitation dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m² : le rejet doit se baser sur l'état initial naturel du site. La surface imperméabilisée considérée est également celle de l'opération globale ;
- tous les parkings imperméabilisés de plus de 10 emplacements.

Pour les opérations définies ci-dessus, les débits rejetés au réseau public ou au milieu naturel, lorsque le pétitionnaire a démontré l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales, ainsi que les volumes de stockage à mettre en œuvre sont les suivants :

- *Si la surface totale du projet est inférieure à 1 ha :*
 - le débit maximum de rejet est de 3 l/s ;
 - le volume de stockage à mettre en œuvre est de 20 l/m² imperméabilisé.
- *Si la surface totale du projet est supérieure à 1 ha :*
 - le débit maximum de rejet est de 11 l/s/ha aménagé ;
 - le volume de stockage à mettre en œuvre afin de respecter ce débit de fuite est à déterminer à l'aide d'une étude spécifique et dont les résultats seront explicités dans le dossier loi sur l'eau obligatoire ;
 - la réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Contrôle de conception

Les services de la commune contrôleront la conformité des projets au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordements. A cet effet, le pétitionnaire déposera un dossier comportant les résultats des essais d'infiltration ainsi qu'un plan sur lequel doivent figurer :

- l'implantation et le diamètre de toutes les canalisations et tous les regards en domaine privé ;
- la nature des ouvrages annexes (regards, grilles...), leur emplacement projeté et leurs cotes altimétriques rattachées au domaine public ;
- les profondeurs envisagées des regards de branchement aux réseaux publics ;
- les diamètres des branchements aux réseaux publics ;
- les surfaces imperméabilisées (toitures, voiries, parkings de surface...) raccordées et ce, par point de rejet ;
- l'implantation, la nature et le dimensionnement des ouvrages d'infiltration, de stockage et de régulation des eaux pluviales.

Seront de même précisées, la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées.

Rappel de la loi sur l'eau

Un dossier loi sur l'eau, au titre de l'article L214 du Code de l'Environnement, est nécessaire, notamment si le projet est soumis à la rubrique suivante :

Rubrique	Description de la rubrique	Régime
2.1.5.0.	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou	

	<p>dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :</p> <p>1° Supérieure ou égale à 20 ha ;</p> <p>2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha.</p>	<p>AUTORISATION DECLARATION</p>
--	---	-------------------------------------

Electricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les parties privatives. En partie publique les branchements se feront de préférence en sous-terrain.

ARTICLE Ux5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ux6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions y compris enterrées doivent être implantées à une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($L=H$) sans être inférieure à 3m par rapport à l'emprise publique.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments. Leur encorbellement, saillie de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1m de profondeur.

En zone Uxi, cette règle est portée à minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques.

ARTICLE Ux7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte au moins une limite de propriété, la distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outre passer de 1 mètre cette distance minimum.

Les constructions en sous-sol ne sont pas assujetties à cette règle.

Les bassins des piscines devront être implantés à 3 mètres minimum des limites séparatives

En zone Uxi, cette distance est portée à minimum 4 m. Cette marge peut être supprimée sur l'une ou plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

ARTICLE Ux8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En zone Uxi, entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ux9 : EMPRISE AU SOL

En zone Uxi, l'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la surface de la parcelle. S'il s'agit d'entrepôt où les manœuvres se font en grande partie à l'intérieur du bâtiment ou en cas d'extension sur place, dans la mesure où les emplacements de stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70%.

ARTICLE Ux10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les gardes corps ou acrotères transparents ou à claire voie.

Par ailleurs, des adaptations ou des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les équipements publics ou d'intérêt général.

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8 m à l'égout de toiture ou acrotère.

Cette hauteur est portée à 12 mètres en zone Uxi.

ARTICLE Ux11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

1. Dispositions générales

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

« Le projet 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 ouvrage 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 ».

La construction devra être intégrée dans la pente. Le soutènement devra être achevé, soigné et intégré. Les talus, déblais et remblais devront être réduits.

2. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

3. Toitures des constructions, en zone Ux

Les toitures à un pan sont autorisées pour la réalisation d'une toiture végétalisée ou bioclimatique, non accessible.

S'il y a un toit à 1 ou plusieurs pans, la pente de toit des habitations et des annexes de plus de 20 m² non contiguës, doit être comprise entre 30 et 70%.

Lorsque des toitures à deux pans simples sont réalisées sur des bâtiments nettement rectangulaires, leur faîtage doit être disposé dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les terrasses, accessibles ou non réalisées dans le volume de la toiture, ne pourront dépasser 10% de l'emprise de la toiture.

Les dépassées de toiture doivent avoir une largeur minimale de 0,60 m en façade-pignon. Toutefois, il pourra être admis que les façades-pignons implantées sur limite séparative ne comportent pas de dépassées de toiture.

L'aspect de la toiture sera homogène dans les teintes brune ou rouge vieilli. Sont exclus de cette obligation les toitures végétalisées ou bioclimatiques et les panneaux solaires

4. Façades

Les couleurs vives sont interdites.

Les façades devront être sobres.

5. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme). En bordure des emprises publiques et en limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres hors tout au-dessus du sol.

Les dispositions ci-avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables ou dont la conception vise un objectif de développement durable, y compris sous forme d'une architecture contemporaine, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

ARTICLE Ux12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière, elles ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules.

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

Pour l'habitat en zone Ux : 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher entamé. Il sera également demandé 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements.

Pour les livraisons et le service, il est exigé :

2 emplacements de 50m² chacun pour les véhicules industriels, par tranche de 10 000m² de terrain

3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000m² et 20 000m²

Pour le personnel, il est exigé :

- une aire de stationnement par 30 m² de surface de plancher de bureaux,
- une aire de stationnement par 60 m² de surface de vente,
- une aire de stationnement par 70 m² d'ateliers.

Pour la clientèle, il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par 15 m² de surface de plancher
- Autre : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

ARTICLE Ux13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement aménagées en gazon, arbustes et arbres d'ornement. Ces surfaces doivent représenter au minimum 10 % de la surface de la parcelle utilisée.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé aux demandes d'urbanisme.

Il est recommandé de conserver et protéger la végétation existante.

Les nouvelles plantations devront être choisies dans une palette de végétation locale.

En zone Uxi, les aires de stationnement devront être paysagée et arborée entre les stationnements également, à raison d'1 arbre de haute tige pour 6 stationnements. Les sujets seront en taille minimale 18/20, hauteur sous tige 2,30 m minimum

ARTICLE Ux14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Ux15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ux 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Sans objet