

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

1)Le COS est fixé à 0.2 en zone Ub.

2)Le coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas aux terrains bâtis à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, lorsque la surface du terrain ne permet pas d'atteindre 150 m² de SHON, en application du COS.

3)Il n'est pas fixé dans le secteur UBa.

ZONE URBANISEE : UX

CARACTERE DE LA ZONE : Zone d'activités artisanales, commerciales et de service.
Elle comprend un secteur Uxi qui correspond à un risque d'inondation par une hauteur d'eau inférieur à un mètre par rapport à la crue de référence de 1982.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

I – Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes qui ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
- Les dépôts de véhicules lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage.

Sont interdites toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre le risque d'incendie ainsi que le risque :

- d'altération de la nappe phréatique,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

II – En outre, dans le secteur Uxi, correspondant à un risque d'inondation par une hauteur d'eau inférieure à un mètre :

Sont interdits :

- Les exhaussements et affouillements de sols
- Les constructions nouvelles y compris les annexes
- Les aménagements de constructions existantes visant à créer un logement.
- Le changement de destination visant à créer un logement

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS:

Toute autre construction ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1 et qui n'est pas soumise à des conditions particulières décrites ci-dessous, est autorisée sans conditions.

I – Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes qui sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone sont admises sous réserve que le logement s'inscrive dans le volume du bâtiment d'activité.

II – En outre, dans le secteur Uxi (correspondant à un risque d'inondation par une hauteur d'eau inférieure à un mètre), les constructions autorisées devront respecter des prescriptions particulières.

Sont admis :

- L'aménagement des constructions existantes et l'extension mesurée des constructions existantes à condition que ces constructions et leur extension disposent d'un accès hors d'eau, et que le premier niveau de plancher soit hors d'eau sans création d'emprise au sol supplémentaire.
- Les clôtures à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE :

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et des transports collectifs et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Les nouveaux accès sont interdits sur les voies à grande circulation (RN1 1 et sa déviation, code de la voirie routière) et les sentiers de randonnées.

2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

La desserte de la zone Ux doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés. Elles doivent avoir :

- une largeur minimale de chaussée : 5,5 m
- une largeur minimale de plateforme : 10 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2. Assainissement

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, lorsqu'il existe.

Toutefois, les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositions à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public seront définies, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement, soit conformément au règlement sanitaire départemental, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il devra être conçu de manière que le raccordement ultérieur au réseau public soit possible.

3. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, lorsqu'il existe.

Le pétitionnaire ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés selon l'opération projetée et le terrain qui la supportera afin de permettre :

- le traitement antipollution (déboureur / déshuileur)
- la régulation des débits (déversoirs d'orages, bassins de stockage à ciel ouvert ou enterrés ou autres solutions alternatives)
- l'évacuation vers le réseau collectif

Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être inférieurs ou égaux à ceux observés avant l'aménagement du site.

Les fossés existants devront être maintenus et entretenus. A défaut de les maintenir, des dispositifs similaires (fossés drainant) devront être mis en place.

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés en façade de la manière la moins apparente possible.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'installation des câbles en façade doit être dissimulée le plus possible en accompagnement des modénatures de l'architecture et peinte de la même couleur que la façade.

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementées

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

1 - En bordure des voies classées à grande circulation (RN 11 et sa déviation) :

Les constructions doivent respecter les marges de recul figurant sur les plans (pièce5).

2 - En bordure des autres voies :

Les constructions doivent être implantées à :

- 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- 15 mètres au moins de l'alignement des routes départementales non classées à grande circulation,

Dans ces marges de reculement (à l'exception de celles des voies à grande circulation), sont autorisées les aires de stationnement et de manutention non couvertes.

3 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus.

4 - Les extensions des constructions existantes pourront également être implantées en dérogation avec les paragraphes 1 et 2 du présent article si c'est dans le prolongement d'un bâtiment existant et sous réserve de ne poser aucun problème de sécurité.

ARTICLE Ux7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

1. En limite de zone Ub, 1AUh, N et A:

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment.

2. Dans les autres cas :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Des dispositions différentes seront admises dans le cadre d'un projet d'ensemble dès que des règles nouvelles auront été définies.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe feu).

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

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 5 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

ARTICLE Ux9 - EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE Ux10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

1 - Pour les bureaux :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

2 - Pour les autres constructions :

La hauteur maximum est limitée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Un dépassement de la hauteur peut être admis pour des impératifs techniques (cage d'ascenseur, système de climatisation,...).

3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ux1 1 - ASPECT EXTERIEUR :

1 – Dispositions applicables aux bâtiments :

L'architecture devra être sobre et contemporaine.

Les façades seront homogènes.

Le nombre et la nature des matériaux utilisés sur les façades devront être limitées afin d'assurer la sobriété et une meilleure lisibilité.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que briques creuses, parpaings, etc ...

Les couleurs seront choisies en fonction de la volumétrie :

- les volumes importants seront traités dans les tons neutres réduisant leur impact visuel.
- Les couleurs plus vives seront employées à petite échelle, pour faire ressortir les éléments de la volumétrie ou de la composition des façades.

Lorsqu'il existe une charte graphique nationale, d'autres dispositions pourront être adoptées.

2 - Clôtures

Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit par des haies vives soit par des grilles soudées en panneaux et doublés d'une haie vive libre et variée. Les grilles et les poteaux devront être teintés en vert. Des dispositions différentes seront admises dans le cadre d'un projet d'ensemble dès que des règles nouvelles auront été définies.

Les poteaux béton, les clôtures à planches de bois, les palplanches de béton, les filets plastiques et les canisses sont interdits.

A proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE Ux12 - STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain même de l'opération ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres.

Il est demandé une surface nécessaire pour le stationnement des véhicules de livraisons, de transports et de services ainsi que les surfaces nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés aux commerces.

ARTICLE Ux13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES

CLASSES :

1 - Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres hautes tiges, d'essence régionale.

La proportion de ces espaces libres ne sera pas inférieure à 20 % de la parcelle déduite de sa voirie.

2 - Plantations

Il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres de hautes tiges en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant écran le long des limites séparatives latérales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

A défaut de pouvoir conserver l'ensemble des plantations existantes, un inventaire devra définir les haies à conserver.

Le linéaire de haies conservées devra être renforcé dans les sections où les haies sont dégradées. Ces replantations devront respecter l'identité paysagère locale ; le choix des arbres à planter se portera sur des espèces autochtones (feuillus adaptés au milieu humide, frênes têtards, saules).

Une bande herbeuse de 2 m de large sera conservée de part et d'autre des haies.

La trame de haies et de fossés devra être intégrée dans l'aménagement des voies et parkings.

3 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet.