

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone urbanisée et destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, ou de services.

Pour favoriser la cohérence architecturale, l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas : les règles édictées par le PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

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

ARTICLE UX.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de toute nature
- Les carrières, affouillements et exhaussements du sol
- Les campings, caravanings et les habitats légers de loisirs
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R 444.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les bâtiments d'élevage et d'exploitation agricole - L'hébergement hôtelier.

ARTICLE UX.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous-conditions de respecter le milieu environnant :

- Les constructions, installations et aménagements à usage d'entrepôt, d'industrie, de bureaux et d'artisanat.

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.
- Les constructions à destination de commerce et de bureaux sous réserve d'être liées à l'activité non interdite à l'article UX1.

Dans le secteur à risque technologique (silos Val France, voir plan du porter-à-connaissance de l'Etat figurant en annexe du PLU) :

- Dans la zone de risque d'effets létaux significatifs : les nouvelles constructions sont autorisées sous condition d'être des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
- Dans la zone de risque d'effets létaux, les nouvelles constructions situées sont autorisées sous condition d'être des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques. Les aménagements et extensions d'installations existantes ou les nouvelles installations classées soumises à autorisation doivent être compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

- Dans les zones exposées à des effets irréversibles, les constructions nouvelles et les changements de destination situés sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.
- Dans la zone de risque d'effets indirects, les nouvelles constructions situées par bris de vitre sont autorisées sous condition d'être adaptées à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré (renforcement des vitrages).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation. Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

ARTICLE UX.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution. Les pompages sont interdits.

Assainissement

Le réseau public communal est de type : séparatif (en majorité) ou unitaire (pour quelques rues).

Le secteur rue des Flandres est desservi par un réseau séparatif, tant dis que celui du Rue du 26 août 1944 est desservi par un réseau unitaire.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de branchements en limite de propriété sous domaine public.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans les réseaux publics d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge des réseaux, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux des réseaux dans les caves, sous-sols et

constructions situés en contrebas de la voie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour.

- **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Il doit respecter les prescriptions techniques en vigueur. Jusqu'aux limites de propriété, les rejets doivent être réalisés par un réseau séparatif.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains doivent subir un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Un regard de branchement d'eaux usées doit être mis en place sur le domaine public en limite de celui-ci.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y accorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitements et d'évacuations conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- **Eaux pluviales**

Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit gérer ses eaux pluviales à la parcelle (récupération ou infiltration) sous réserve que la nature du sol le permette. Toutefois lorsque cette dernière est irréalisable, la construction doit se raccorder au réseau d'eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communautaires.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention doit être mis en place pour les parcelles. Ce système de rétention devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement de l'EPCI compétent en vigueur.

Les techniques de rétention à ciel ouvert seront privilégiées en fonction des cas. La végétalisation des bassins d'eaux pluviales devra privilégier les essences locales et les techniques de génie écologique.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les sur verses sont autorisées.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Pour tout projet d'aménagement, les eaux issues du ruissellement devront subir un pré traitement avant rejet.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur,) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux. Pour tout projet avec réalisation de sous-sol, des études de sol (hydrogéologique et géotechnique) devront être réalisées afin de définir les préconisations techniques pour la conception du sous-sol au vu de la nappe et du sol en place.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UX.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait minimum de 5 m de l'alignement.

ARTICLE UX.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En cas d'installation en retrait des limites séparatives, la distance entre la construction et les limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 4 m.

ARTICLE UX.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UX.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

ARTICLE UX.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 12 mètres.

ARTICLE UX.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat dans lesquels elles s'intégreront.

- Les volumes des bâtiments seront les plus possible simples et de forme unitaire
- Sont interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- Les matériaux de type bardage métallique sont autorisés mais ne pourront être utilisés seuls. Ils seront associés à d'autres matériaux tels que le bois, la brique...
- Une attention particulière doit être donnée au raccordement du bâtiment au sol
- Les ouvrages techniques ou architecturaux de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilations, locaux techniques, transformateurs et équipements divers recevront un traitement architectural.
- Les clôtures seront constituées de haies vives, doublées ou non d'un dispositif à claire voie.
- Les dépôts ne doivent pas être visibles depuis l'espace publique. Ils seront implantés dans le prolongement du bâti, ceinturés de plantation ou d'un dispositif traité dans les mêmes matériaux et dans les mêmes tonalités que le bâtiment principal.

ARTICLE UX.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules légers et lourds, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques

- Concernant le stationnement des vélos, il est exigé au minimum une place pour 3 employés.

Sauf impossibilité justifiée relative à l'activité présente dans la zone, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés).

ARTICLE UX.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tout arrachage ou défrichage des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, choisies parmi la liste des espèces locales préconisées en annexe 3.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés (espèces recensées en annexe 3) ou engazonnés. Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains. Les arbres de hautes tiges sont interdits à moins de deux mètres des limites de propriété.

Un arbre de haute tige doit obligatoirement être planté pour 200m² de surface libre de construction.

Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les essences suivantes sont proscrites :

Les cotonéasters, le laurier palme, les pyracanthes (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, et les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listées en annexe n°4.

Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé. Les essences plantées seront locales, et privilégierons les espèces recensées en annexe 3.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UX.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.