

Le secteur Urbain Economique (Uz) :

Caractère du secteur :

Le **secteur Urbain Economique (Uz)** correspond à la zone d'activités du SIDERO et aux entreprises implantées le long de la RD.6015.

Le PLU vise à développer la ZA du SIDERO et à soutenir les petites et moyennes entreprises recensées sur le territoire.

Zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre :

En application de l'arrêté préfectoral du 27 mai 2016, des zones de bruit autour de l'A.150, l'A.151, la RD.6015, la RD.1043 et la RD.43 sont représentées sur le règlement graphique du PLU. Les constructions à vocation d'habitat, d'enseignement, de santé ou d'hébergement situées dans cette bande, si elles sont autorisées dans les articles suivants, devront faire l'objet de mesures d'isolation phonique, précisées dans ce même arrêté.

Article Uz.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations à vocation agricole.
- 1.2. Les habitations autres que celles visées à l'article Uz.2.
- 1.3. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.4. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.6. Dans les zones de risque liées au ruissellement, reportées sur le plan de zonage, sont également interdits :

Dans les zones d'expansion des ruissellements (i1) :

- ✓ Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit ;
- ✓ Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- ✓ Les remblais, clôtures pleines et tout aménagement susceptible d'impacter le champ d'expansion des ruissellements.

Dans les zones de vigilance (i2) :

- ✓ La réalisation de sous-sols ;
- ✓ L'aménagement de sous-sol en pièce à vivre.

Article Uz.2. Occupations et utilisations du sol autorisées et / ou soumises à conditions particulières

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les équipements publics.
- 2.3. Les constructions à vocation de commerce, de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, leurs annexes et leurs extensions sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, poussière, fumée, risque d'incendie ou d'explosion,...).

2.4. Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement et activités des bâtiments économiques.

2.5. Le changement de destination des bâtiments existants si la vocation est autorisée dans le secteur.

2.6. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :

- ✓ qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions autorisées ;
- ✓ qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures ;
- ✓ qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

2.7. Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc.).

2.8. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, seuls sont autorisés :

- ✓ les annexes et les extensions mesurées, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- ✓ la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- ✓ les voiries et équipements liés ;
- ✓ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ✓ les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

2.9. Dans les zones de risque liées au ruissellement, reportées sur le plan de zonage, seules sont autorisées :

Dans les zones d'expansion des ruissellements (1) :

- ✓ Les réalisations d'ouvrages de lutte contre le ruissellement ;
- ✓ Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve :
 - D'assurer la continuité hydraulique ;
 - De prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires liées aux volumes occupés par le projet.

Article Uz.3. Accès et voirie

Les accès :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

3.3. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

3.4. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Dès que possible, la mutualisation des accès doit être envisagée.

3.5. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage. Le portail doit observer un recul d'au moins 5,5 mètres.

3.6. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

La voirie :

3.7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Les manœuvres de chargement et de déchargement des marchandises pour la parcelle, doivent être réalisées sans empiéter sur l'emprise des voies de desserte.

3.8. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à prendre en compte la sécurité des piétons et des cycles.

3.9. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution de véhicules lourds avec remorque.

Article Uz.4. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

4.1. Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

4.2. Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Assainissement des eaux pluviales :

4.3. Pour les projets sur des surfaces inférieures à 3000 m² :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut, d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées, soit un stockage de 1 m³ pour 20 m² de surface imperméabilisée.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.

4.4. Pour les projets sur des surfaces supérieures à 3000 m² :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable ;
- Si la perméabilité du sol n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2l/s/ha aménagé.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.

4.5. Pour les projets sans distinction de surface :

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.
- Les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Electricité et télécommunication :

4.6. Pour toute construction ou installation, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communications téléphoniques et autres réseaux sont enterrés.

Article Uz.5. Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Uz.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant un alignement de façade s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

6.2. L'article 6.1. ne s'applique pas :

- ✓ le long des RD.6015 et RD.1043, où les constructions doivent respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

Article Uz.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant un alignement de façade s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2. L'article 7.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

Article Uz.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Uz.9. Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées (annexes et extensions comprises).

9.2. L'article 9.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Uz.10. Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur maximale ne concerne pas les installations techniques en superstructure nécessaires au fonctionnement des installations.

10.3. L'article 10.2 ne s'applique pas pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes dont la hauteur maximale ne pourra pas dépasser celle de la construction principale à laquelle elles sont accolées.

10.4. La hauteur maximale autorisée des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée (sauf contrainte liée à une servitude d'utilité publique).

Article Uz.11. Aspect extérieur

Généralités :

11.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

11.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants, notamment à proximité d'un bâtiment remarquable, et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

11.3. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

11.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

11.5. Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature,...), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

Les toitures :

11.6. Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

11.7. Les couvertures seront réalisées soit en bacs secs, soit en bacs étanchés. Des dispositions autres pourront être autorisées après avis de l'architecte auteur du projet.

Les façades :

11.8. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

11.9. L'usage de matériaux d'imitations ou de réemploi (fausses briques, faux moellons...) est interdit.

11.10. L'unité de l'ensemble sera obtenue à partir des volumes bâtis accueillant les activités, magasins ou ateliers. Les parties de bâtiments réalisées en bardage le seront dans une polychromie d'au maximum deux teintes. Seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pourront introduire une troisième couleur. Des

dispositions autres pourront être autorisées après justification de l'architecte auteur du projet.

11.11. Les parties de bureaux techniques susceptibles de faire saillie pourront être traitées de façon singulière, permettant de diversifier l'aspect des bâtiments tout en restant harmonieux.

Les clôtures :

11.12. Les clôtures sont obligatoirement implantées à l'intérieur des parcelles et en retrait des haies afin de réduire l'impact visuel. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Elles sont obligatoirement réalisées en mailles soudées 50 x 200 plastifiées vert ou blanc, sur poteaux métalliques plastifiés vert ou blanc.

Les enseignes :

11.13. Les projets d'enseignes devront obligatoirement figurer au dossier de demande de permis de construire. Des prescriptions pourront être formulées en vue d'assurer l'harmonie générale du parc. Tous panneaux publicitaires séparés des bâtiments seront interdits (type panneaux type « 4 x 3 »).

Les éléments techniques :

11.14. Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment, soit à la clôture.

Article Uz.12. Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

12.2. En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

12.3. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé.

12.4. Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

12.5. Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10m² de surface de salle de restaurant.

12.6. Pour les constructions à vocation d'activités, le nombre de places de

stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

Article Uz.13. Espaces libres et plantations

13.1. Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales, listées dans la « palette des essences locales » en annexe du présent règlement écrit.

13.2. Les espaces non utilisés pour les constructions, l'accès et le stationnement devront être aménagés en matériaux perméables.

13.3. Une surface minimale de 15% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts. De plus, ces espaces verts doivent être plantés à raison d'un arbre par tranche de 400 m² d'unité foncière.

13.4. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,...

Article Uz.14. Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

Article Uz.15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

15.2. Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve d'une intégration soignée.

Article Uz.16. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique.