

## **TITRE II**

### **CHAPITRE V**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone UX est partagée en deux secteurs :

- Un secteur UXa situé à l'Est de la commune au lieu-dit «La vallée des Crocs », bien desservi par des voies routières, ferroviaires et fluviales, où sont déjà implantées des activités et dont le caractère est confirmé.

Ce secteur accueillera, le cas échéant, les installations d'exploitation du gisement de calcaire, ce qui constitue une opportunité pour reconquérir les terrains libres à côté de la zone d'activités de la commune et développer de nouvelles activités dans la commune.

- Un secteur UXb à l'Ouest de la commune, bien desservi également par les voies routières, ferroviaires et fluviales où sont implantées la centrale thermique EDF et la société INVIVO (risque technologique) et où traversent les lignes à haute tension.

Une partie des secteurs UXa et UXb est située en zone inondable. Les zones touchées par le risque d'inondation sont reportées au plan de zonage. Les possibilités d'occupation ou d'utilisation du sol sont celles définies au plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) auquel il y a lieu de se reporter

Une partie du secteur UXb est située dans le périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable de Vernou-La-Celle. Les possibilités d'occupation ou d'utilisation du sol sont celles définies par l'arrêté de protection du captage. Il y a donc lieu de s'y reporter pour toute demande de permis.

Le PLU intègre le risque technologique identifié (société INVIVO) par le report dans le règlement de la réglementation applicable aux silos sur des distances d'éloignement réglementaires (arrêté ministériel du 29 mars 2004).

Certains secteurs sont situés dans les zones de bruit aux abords des infrastructures définies par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 019 sur le classement des infrastructures de transports terrestres du 15 février 1999. Cette situation implique des normes d'isolation pour les nouvelles constructions régies par le code de la construction.

La zone UX comporte des secteurs humides de classes 2 et 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées

L'application de la loi sur l'eau impose, selon la rubrique 3.3.1.0. de la nomenclature eau, à tout projet soumis à autorisation ou déclaration, dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau une zone humide de 1.000 m2 ou plus, de réaliser des études afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

\*

\*

\*

## **SECTION I**

### **ARTICLE UX.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Les demandes de défrichement (c'est-à-dire de déboisement) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

#### **1.1 - Sont interdits :**

- Destinations et sous-destinations :

- Toutes les sous-destinations non autorisées à l'article UX1.2 ci-dessous.

- Autres occupations et utilisations du sol :

- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R 111-40 du code de l'urbanisme.

- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux qui sont affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111-31 et 32 du code de l'urbanisme.

- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées en dehors des espaces mis en place par la commune ou les syndicats de collecte et de traitement.

- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

- **Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport au rebord de la berge des cours d'eau.**

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du code de l'urbanisme).

**1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

- Pour la destination « commerce et activités de service » : toutes les sous-destinations.
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : toutes les sous-destinations.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : toutes les sous-destinations.

- Les nouveaux silos à condition qu'ils respectent les distances d'éloignement visées à l'article UX 3.5 du présent règlement.

- Les aménagements permettant la protection, l'aménagement et l'embellissement des rives sont également autorisés dans cette zone sous réserve de ne pas porter préjudice à l'utilisation économique du fleuve et à des intérêts majeurs de protection écologique et paysagère.

- Les constructions et installations nécessaires au transport de l'énergie électrique et du gaz et à l'entretien et la gestion des infrastructures concernées dans une bande de 50 m au moins de part et d'autre des lignes. Ces ouvrages, notamment les postes de transformation électrique et de détente de gaz, ne sont pas soumis aux dispositions des articles ci-après. Une bonne intégration paysagère devra toutefois être recherchée.

- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de RTE sont autorisés pour des exigences fonctionnelle et (ou) techniques.

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.

- Toutefois, ces constructions devront respecter les mesures suivantes :

o la cote du niveau habitable le plus bas doit être fixée à 20 cm au minimum au-dessus de la cote NGF fixée par les services de navigation;

o les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies doivent être placés au minimum à cette cote ou, à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche;

o en outre, les clôtures des propriétés doivent être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants et leurs fondations doivent être arasées au niveau du sol naturel.

- Les installations et travaux divers, notamment les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

• Dans le secteur UXb : à l'intérieur des périmètres définis par la présence des silos repris au document graphique 5D4, s'appliquent les règles suivantes (zone à effets létaux, zone à effets irréversibles et zone d'effets indirects ; source : lettre de la DDT du 3 août 2015).

Ces règles sont les suivantes :

- La zone orange (zone 1) couvre un territoire exposé à des effets létaux. Toute nouvelle construction y est interdite, à l'exception d'installations industrielles qui seraient directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut y être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

- La zone bleue (zone 2) couvre un territoire exposé à des effets irréversibles. L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est également possible, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

- Une zone hachurée plus étendue et couvrant les zones précitées, correspond à la zone d'effets indirects, dus à la surpression (bris de vitres). Il convient que soient introduites dans les règles d'urbanisme du PLU s'appliquant à cette zone des dispositions imposant aux constructions d'être adaptées à l'effet de surpression.

• Dans le secteur UXa : s'appliquent les dispositions de la zone marron du PPRI, au sein d'une « zone d'enjeu stratégique régional ».

## **ARTICLE UX.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

La transformation de commerces ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue, en une destination autre que le commerce ou l'artisanat, est interdite.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UX.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

• Dans l'ensemble de la zone, ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux extensions et annexes, accolées ou non aux bâtiments principaux, dans la limite d'une surface de plancher représentant au plus 40 mètres carrés, pour les propriétés déjà bâties à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;

- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UX.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

### 3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres par rapport au point le plus haut du terrain naturel, sauf exception justifiable par des motifs de production ou de stockage.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans le secteur UXa :

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :

- implantation en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel des voies de desserte ou de la limite qui s'y substitue ;
- les marges de reculement pourront être réduites à néant pour l'implantation des postes de transformation électrique.
- les marges de reculement seront traitées selon les dispositions des articles UX11 (clôtures) et UX13 (plantations).

- Dans le secteur UXb :

Il n'est pas fixé de règle.

Exceptionnellement, l'implantation des constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'activité ferroviaire devra être réalisée soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à un mètre.

### 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

- Dans le secteur UXa :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété :

- La marge de reculement sera au moins égale à la hauteur de façade mesurée à l'égout de toiture avec un minimum de 4 mètres.

Aucune construction ne sera implantée sur les limites séparatives à l'exception des annexes ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage. Ces annexes ne devront pas excéder 4 mètres de hauteur totale et la somme de longueur de façade implantée sur limite ne devra pas excéder 15 mètres.

Un accès à une voie publique éventuelle pourra également y être aménagé à condition qu'il soit unique par établissement et que son emprise n'excède pas 8 mètres.

- Dans le secteur UXb :

Il n'est pas fixé de règle.

Exceptionnellement, l'implantation des constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'activité ferroviaire devra être réalisée soit en limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à un mètre.

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- Dans le secteur UXa :

Deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres.

Cette distance pourra être réduite à 4 mètres dans le cas où aucune des façades en vis-à-vis ne possède de baie principale.

- Dans le secteur UXb :

A l'intérieur des périmètres définis par la présence des silos repris au document graphique 5D4, s'appliquent les règles suivantes (zone à effets létaux, zone à effets irréversibles et zone d'effets indirects ; source : lettre de la DDT du 3 août 2015).

## **ARTICLE UX.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**Avertissement :** Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect. S'appliquent les dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme (rappelées en annexe).

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Il n'est pas fixé de règle dans le secteur UXb.

#### **4.2.1 - Toitures**

Néant.

#### **4.2.2 - Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les fresques constituent des travaux assimilés aux travaux de ravalement et sont à ce titre soumises à déclaration de travaux conformément à l'article R421-23 du code de l'urbanisme

#### 4.2.3 - Clôtures et portails

Ne sont pas soumis aux règles ci-dessous les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

#### 4.2.4 - Dispositions diverses

L'aménagement à usage commercial, artisanal ou industriel de bâtiments existants peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Dans tout projet de construction nouvelle, les lignes électriques basse et moyenne tension ainsi que les lignes téléphoniques devront être enterrées.

Les antennes paraboliques dont au moins une dimension dépasse un mètre sont soumises à réglementation et devront être intégrées de manière cohérente à l'architecture. Leur couleur doit être en harmonie avec le support.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

#### 4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des 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 les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

#### 4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UX.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### 5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

#### Obligation de planter

Ne sont pas soumis aux règles ci-dessous les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent.

Obligation de planter au moins un arbre de haute tige pour 150 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction pour les parcelles privatives.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 40 % de leur surface et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface plantée, les 60 % restants étant traités en espaces verts. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La marge de reculement prévue à l'article UX6 ci-dessus sera traitée en jardin.

Les aires de stockage à l'air libre seront entourées de plantations de haute tige de façon à créer un masque à la visibilité.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

- Dans le secteur UXb :

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

#### 5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

#### 5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UX.6 - STATIONNEMENT**

#### 1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.

Les stationnements en sous-sol sont autorisés. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres, soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, dont 12,5 m<sup>2</sup> minimum pour l'emplacement lui-même.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

#### 2- Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

### Constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions à usage d'habitation : Il sera exigé au moins deux places de stationnement par logement, **dans la limite de 2,15 places maximum par logement.**

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche non entière de cinq logements, à l'usage des visiteurs.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

### Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Pour les bureaux, il sera réalisé au plus une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 55 mètres carrés dans une même construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les bâtiments **neufs** à usage principal **tertiaire** comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, **le nombre de places est porté à 15% de l'effectif total salarié accueillis simultanément dans le bâtiment.**

### Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- 60% de la surface de plancher des constructions affectées aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher des constructions affectées aux activités de dépôt.

Pour les activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés, **soit 10% de l'effectif total salarié accueillis simultanément dans le bâtiment. Pour les bâtiments industriels comportant un parc de stationnement destiné aux salariés, le nombre de places est porté à 15% de l'effectif total salarié accueillis simultanément dans le bâtiment.**

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers, ainsi que pour les visiteurs et livraisons.

## **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE UX.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

## 7.1 - Dispositions générales :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant 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.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Les voies nouvelles seront réalisées selon les prescriptions des catalogues de structure de chaussées, en vue de leur intégration éventuelle dans le domaine public communal.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

### **ARTICLE UX.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

En cas de construction ou d'aménagement de plusieurs logements, la pose de compteurs individuels est prescrite, pour l'ensemble des réseaux qui nécessitent un tel équipement.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Dans le secteur UXa :

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, sauf en ce qui concerne le raccordement des établissements industriels. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

Ces dispositions devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielles et artisanales, n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il est soumis à autorisation préalable, à solliciter auprès de l'autorité compétente, et peut être soumis à un pré-traitement approprié.

Pour les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations de l'existant, le rejet direct dans le milieu naturel, après un traitement adéquat interne à l'établissement doit être la première piste explorée par les exploitants. Le rejet vers une station collective ne peut être envisagé que sur la base d'une étude d'impact, telle que prévue par l'article 34 de l'arrêté du 2 février 1998, et devra être autorisé par collectivité publique en application de l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

Pour les terrains situés dans les périmètres de protection des points de captage d'eau potable, il est nécessaire de se reporter au rapport hydrogéologique et se rapprocher de services de gestion afin d'adopter les mesures les plus appropriées.

Dans le secteur UXb : il n'est pas fixé de règle.

### **3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique**

- La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

\*

\*

\*