

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ux

Caractère de la zone Ux (extrait du rapport de présentation)

La zone Ux correspond aux espaces d'activités de la commune. Elle accueille des activités essentiellement artisanales et industrielles pour les cuves au hameau du Mont.

Un périmètre est inscrit au titre R123-11 b) du code de l'Urbanisme par mesure de vigilance au regard de la pollution éventuelle des sols.

ARTICLE Ux1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- 1- Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie et de commerce
- 2- Les nouveaux 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, susceptibles de contenir plus de 10 unités.
- 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 non nécessaires à des travaux de construction ou des aménagements d'une construction ou des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone
- 6- Les ouvertures de carrières
- 7- 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.
- 8- Les garages collectifs de caravanes et de véhicules particuliers indépendants d'une opération d'aménagement.
- 9- Pour les secteurs indicés « Bt » au plan de zonage :
 - Affouillement et exhaussement, interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
 - Camping-caravanage interdit
- 10- Pour les secteurs indicés RT au plan de zonage :
 - Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 4.3 des dispositions générales respectant les conditions énoncées à cet article
 - Affouillement et exhaussement interdits;- sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence.
 - Camping caravanage et aires de stationnement interdit
 - Clôtures fixes : interdites à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges

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

Sont autorisés sous conditions :

- 1- En application de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles ou réhabilitations devront intégrer dans leur projet le risque potentiel de pollution du sol existant.
- 2- 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
- 3- Les bâtiments accessoires liés et nécessaires aux gardiennages doivent être intégrés ou accolés au bâtiment principal d'activité et ne pas excéder 50 m² de surface de plancher.
- 4- Pour les secteurs indicés « Bt » au plan de zonage :
Construction autorisée, sous réserve de respect des prescriptions ci-dessous :
 - **le RESI**, tel que défini à l'article 3 des dispositions générales, devra être :
 - inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - inférieur ou égal à 0,50 pour les permis groupés R 421-7-1; pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ; pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ; pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ; pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)
 Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
 - modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
 - constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
 - adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.
- 5- Dans les secteurs indicés « Bv » :
Construction autorisée, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

ARTICLE Ux3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, déneigement, brancardage...).

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.

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

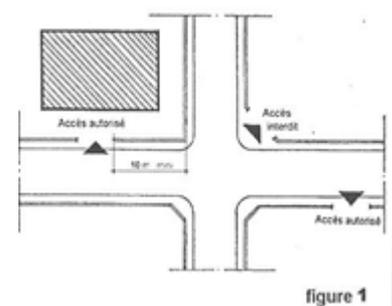


figure 1

Depuis la voie publique ou privée, l'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible.

ARTICLE Ux4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant ou il est exigé un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol pour la zone Ux de La Frette.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

Eaux pluviales :

Lorsque l'infiltration est possible et quel que soit la surface du projet:

Débit de fuite : fonction de la perméabilité du sol à mesurer et de la surface d'infiltration du projet

Volume : l'ouvrage doit stocker un évènement décennal (10 ans)

Lorsque l'infiltration est impossible et pour un projet d'une surface ≤ 1 ha :

Débit de fuite : 1 l/s

Volume : 23 l/m² imperméabilisés

Lorsque l'infiltration est impossible et pour un projet d'une surface supérieure > 1 ha :

Débit de fuite : 15 l/s/ha

Volume : l'ouvrage doit stocker un évènement décennal (10 ans)

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.

Déchets ménagers

Tout projet devra se conformer au règlement en vigueur.

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

Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures. 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 doivent respecter un recul minimum de 7 m par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer. Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments. Leur encorbellement, sailli de toiture, escalier extérieur non fermé, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,50m de profondeur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations publiques.

ARTICLE Ux7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les débords de toiture jusqu'à 1 m par rapport au nu de la façade ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la 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 7 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

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

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la surface de la parcelle.

Lorsqu'il s'agit d'entrepôts où les manœuvres peuvent se faire en grande partie à l'intérieur du bâtiment, l'emprise au sol des constructions pourra être augmentée dans la mesure où un plan de circulation justifiera de ces possibilités de manœuvre. L'emprise au sol pourra atteindre un maximum de 70% de la surface de la parcelle.

ARTICLE Ux10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés les ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire, 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 à partir du sol naturel à son aplomb.

La hauteur maximale des constructions nouvelles hors bureaux ne peut excéder 15 m à l'égout de toiture ou acrotère. Pour les bureaux et services, la hauteur des constructions est limitée à 10m à l'égout de toiture ou acrotère.

ARTICLE Ux11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- les annexes non accolées seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés doivent être intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

Volumétrie

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

Façades

Les teintes de matériaux en façade et toiture seront conformes au nuancier disponible en mairie. Les couleurs vives sont interdites.

Clôtures

Elles doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité.

Elles pourront être doublées d'une haie vive.

En bordure d'emprise publique et en limite séparative des parcelles constructibles: hauteur maximale totale = 2 m hors tout au-dessus du sol en limite de voie, d'emprise publique et en limite séparative

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 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 nouvelles constructions devront montrer dans leur volet paysager de leur demande d'autorisation, comment sont respectés les paysages.

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.

Les aires de stationnement devront être paysagées et arborées 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

Il est recommandé de conserver et protéger la végétation existante.

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

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.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement filiaire des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires