

Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière
CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956



TRAMOYES

Plan Local d'Urbanisme de TRAMOYES

Révision allégée n°1

Dossier d'arrêt-projet – 05 septembre 2018

3. Extrait de règlement de la zone UX après révision allégée (pièce n°5)

<p>Vu pour rester annexé à ma délibération en date du 05 septembre 2018</p> <p>LE MAIRE,</p> 	<p>PLU approuvé le : 24 février 2014 Révision allégée n°1 arrêtée le : 05 septembre 2018</p>	<p>Pour copie conforme</p>
--	--	----------------------------

Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

Caractère de la zone UX

La zone UX est réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de service. Elle comprend le sous secteur UXt, destinée aux activités de télécommunication.

L'ensemble des zones UX de la commune sont situées en zone d'assainissement non collectif.

Rappels

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
- Toute intervention sur les éléments de types haies et boisements identifiés sur le document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, doit être précédée d'une procédure de déclaration préalable, en application des dispositions de l'article R.421-23-h du code de l'urbanisme.

Article UX 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, non mentionnées à l'article 2,
- Les permis d'aménager à usage d'habitation,
- Les exploitations agricoles ou forestières (Hormis les silos),
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les aires de jeux et de sports,
 - l'ouverture et l'exploitation des carrières,
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
 - le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les constructions de toutes natures, non liées aux activités de télécommunication, dans le secteur UXt.

Article UX 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance et à la direction des activités sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées dans le volume bâti du bâtiment d'activités correspondant et limitées à une habitation par construction.

L'aménagement et l'extension des habitations existantes sont autorisés dans la limite de 20 % de la surface construite existante, sans création de logements supplémentaires.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

Article UX 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

Les terrains, dont l'accès est insuffisamment dimensionné et ne pouvant être desservis de manière sécurisée, sont rendus inconstructibles. On entend par accès suffisamment dimensionné, une largeur de 5 mètres minimum au droit de la limite d'emprise publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie présentant le plus de gêne est interdit. En cas d'accès nécessaire sur les départementales 38 et 82, un seul accès par propriété est autorisé. Dans le cas d'un permis d'aménager, un seul accès sur les départementales est autorisé.

Pour les établissements recevant du public, l'accès piéton et l'accès routier sont dissociés et conformes aux normes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public et engins agricoles.

Toute nouvelle voie doit avoir une plateforme d'au moins 8 mètres de large et être aménagée de façon à permettre le croisement des véhicules lourds.

La chaussée est doublée d'un espace réservé aux circulations douces, et adapté aux personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour et se poursuivre par un cheminement doux, pour rejoindre une voirie ou une emprise publique existante limitrophe à la parcelle, sauf impossibilité technique.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique.

Article UX 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement

Les rejets, émanant des activités, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être assortis d'un pré-traitement.

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, toute nouvelle construction devra présenter un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau pluviale, s'il existe.

En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées directement au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie.

Les aménagements nécessaires, pour acheminer les effluents et réduire le débit de fuite, sont à la charge du pétitionnaire.

Si nécessaire, l'évacuation des eaux pluviales doit être assortie d'un prétraitement.

S'il y a récupération des eaux pluviales, la connexion avec le réseau d'eau potable est interdite.

4. Réseaux secs

Les branchements des réseaux d'électricité, de téléphone, de gaz et de télécommunication doivent être établis en souterrain, hors domaine public.

Article UX 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UX 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement du domaine public, ou de la limite qui s'y substitue, ou des voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation s'applique en tout point du bâtiment.

Les ouvrages techniques et équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à cette règle.

Article UX 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation s'applique en tout point du bâtiment.

1. Pour les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de commerce ou d'entrepôt :

- si la parcelle voisine est en zone UX ou en zone AUX, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), soit à plus de 5 mètres de cette limite,
- si la parcelle voisine n'est pas en zone UX ou en zone AUX, les constructions doivent être implantées à plus de 5 mètres de la limite séparative.

2. Pour les autres constructions :

Si la construction n'est pas implantée en limite, elle doit respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 5 mètres

Les ouvrages techniques et équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à cette règle.

Article UX 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UX 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 50%.

Article UX 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum est de 12 mètres depuis le niveau naturel, avant terrassement jusqu'au point le plus haut, hors ouvrages techniques, sauf contraintes techniques dûment justifiées.

Article UX 11 Aspect extérieur des constructions

Spécificités pour les projets de construction ou restauration de bâti à proximité d'un élément protégé au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

Les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine naturel ou bâti et doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

1. Constructions à usage de commerce, d'activité artisanale, d'industrie, d'entrepôt.

1.1- Toitures

Les bâtiments sont couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, ou d'une toiture terrasse. Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

La couverture des toitures est de teinte plus sombre que les murs.

Les toitures terrasses sont d'aspect gravillonné ou végétalisé.

Les lucarnes jacobines, rampantes, et les chiens assis sont interdits.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les vérandas et les serres peuvent être couvertes de matériaux translucides.

1.2- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâcheferer.

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné, est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

La couleur des bardages métalliques est choisie eu sein du nuancier déposé en mairie

Les garde-corps, huisseries, menuiseries, systèmes d'occultation, sont peints ou teintés dans la masse. Les teintes vives sont interdites, elles sont choisies au sein du nuancier déposé en mairie.

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ne peuvent être établies que dans la hauteur de rez-de-chaussée des constructions. La limite supérieure de cet aménagement est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

2. Clôtures et portails

2.1- Clôtures sur voies publiques et privées

Si la parcelle voisine est en zone UX ou AUX, la clôture est laissée au choix du pétitionnaire dans la limite de 2 mètres. Si la parcelle voisine est autre qu'en UX ou AUX, la clôture sera plantée d'arbres ou d'arbustes de 2 mètres minimum de hauteur, pouvant être doublée d'un grillage. La couleur de tout élément de clôture sera conforme au nuancier disponible en mairie.

3. Installations techniques

Les capteurs solaires installés au sol sont positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les coffrets de réseaux de toutes sortes, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, sont intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Article UX 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour les logements : 2 places par logement
- pour les bureaux et services : 1 place pour 35 m² de surface de plancher
- pour les commerces: 1 place pour 25 m² de surface de vente
- pour les locaux destinés aux professions libérales et activités artisanales ou industrielles : 1 place par employés et parking visiteurs selon les besoins calculés

Si la création d'un garage enterré s'avère nécessaire, le pétitionnaire doit prendre à sa charge l'évacuation des eaux pluviales ou d'infiltration.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux, ni aux extensions et rénovations ne créant pas de nouveaux logements. De plus, dans chaque installation, une aire de stationnement sécurisée doit être prévue pour le stationnement des deux roues.

Article UX 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales sont privilégiées. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les stationnements doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement, disposés librement sur l'assiette de l'opération.

Haies identifiées au titre de l'article L.123-1-5-7°

Les haies identifiées au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont soumises aux dispositions de cet article et doivent être protégées.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires peuvent être imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- Dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Article UX 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UX 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non réglementé

Article UX 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé