

Commune de SANCE

Département de Saône et Loire

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE AU2 ET ADAPTATION DU RÈGLEMENT

5 – REGLEMENT

APPROBATION

Document en date du 14 Mars 2011



CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère de la zone :

La zone UX est destinée à recevoir des activités industrielles, commerciales, artisanales et de services. Des mesures d'isolement acoustique sont imposées aux constructions à usage d'habitation. Cette zone est située le long de la R.N. 6 et au lieudit Les Noyerets.

Elle comprend :

- Le secteur UXi, dans lequel les constructions sont soumises à des conditions particulières,

« Conformément à l'arrêté préfectoral du 29 juin 1999 n°99-2168-2-2, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 de l'AP n°99-2168-2-2 du 29 juin 1999 annexé au PLU et reportés au plan de zonage du PLU, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Les secteurs affectés par le bruit sont les secteurs voisins de l'autoroute A6, A40, la RN6, la RD 103 et la voie ferrée PLM ».

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I page 2.

Article UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX2.

Article UX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions d'activités commerciales, artisanales, industrielles et de service, ainsi que les équipements et infrastructures qui leur sont directement liés sont autorisés.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes fonctionnelles accolées ou non au bâtiment principal.

- La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher hors œuvre nette en cas de destruction par sinistre.
- Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442.2 alinéas c) du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et si elle sont intégrées au volume des bâtiments. Elles ne pourront jamais être scindée de l'activité elle-même.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes, ne sont admises que :
 - les aménagements et extensions mesurées
 - les changements de destination, uniquement dans le cas où la destination finale du bâtiment est à usage d'activité,
 - la reconstruction après sinistre sur le même terrain d'un bâtiment de même destination,
 - la création d'annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes).
- Les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés des 6 Octobre 1978, 23 Février 1983 et de l'arrêté préfectoral du 29 juin 1999. Les constructions à usage de bureau, d'équipements collectifs, doivent bénéficier d'un isolement acoustique calculé sur les bases des dispositions des arrêtés précités. Ces dispositions s'appliquent au voisinage de :
 - la R.N. 6, voie de type I à moins de 4 files de circulation,
 - la voie ferrée Paris-Lyon
 - l'autoroute A 40, voie de type I à 4 files de circulation.

En zone UXi :

Les constructions autorisées à l'article UX2 devront respecter des règles visant à ne pas gêner le libre écoulement des eaux.

Article UX 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 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 fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :
 - dégager la visibilité vers la voie,

- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.
- L'accès direct est interdit sur la RD 103 et la RN 6 s'il existe une possibilité d'accès indirect par une autre voie. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie, notamment :
 - **Pour desservir moins de 500 m² de surface de plancher hors-œuvre nette :**
 - la largeur minimale de la plate-forme sera de 6 mètres, trottoirs y compris,
 - la largeur minimale de la chaussée sera de 4 mètres,
 - les rayons en plan minimaux seront de 10 mètres sur l'axe,
 - la longueur du chemin d'accès ne devra pas excéder 50 mètres sinon elle devra avoir les caractéristiques fixées au paragraphe suivant.
 - **Pour desservir plus de 500 m² de surface de plancher hors œuvre nette :**
 - la largeur minimale de plate-forme sera de 9 mètres, trottoirs y compris,
 - la largeur minimale de la chaussée sera de 6 mètres,
 - le rayon en plans minimaux seront de 20 mètres sur l'axe.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi – tour.

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 par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puilage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipé d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.
- Il est conseillé, dans un souci de recyclage des eaux pluviales de récupérer les eaux de ruissellement.

Article UX 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UX 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à:
 - 35 mètres de l'axe de la R.N. 6,
 - 10 mètres de la limite d'emprise des bretelles d'accès au Pont Nord,
 - 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies,
 - 5 mètres de la limite légale de la voie ferrée Paris-Lyon.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements d'infrastructure (transformateurs, réservoirs, pylônes...)

Article UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Article UX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non jointives situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres à l'exception des bâtiments annexes

Article UX 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UX 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres, mesurés à partir du sol existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit, à l'exception des annexes fonctionnelles des installations industrielles.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (notamment tour hertzienne, pylône, etc...), les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles
- Les bâtiments d'intérêt collectif (gymnases ...) ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

Article UX 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Pour les bâtiments d'activité :

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré de ciment est interdit.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les toitures terrasses et les toitures à un seul pan sont interdites. Les toitures ne comporteront ni chiens assis, ni lucarnes.
- Sont toutefois autorisées les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture et au site.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Ainsi, en présence d'un mur de soutènement en limite de voirie, des dispositions différentes pourront être imposées afin de garantir l'intégration paysagère.
- La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. La pente des talus de remblais ne devra pas excéder 15 %.

2. Pour les habitations existantes :

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis. Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

2.1. Toitures

- La réfection des toitures peut se faire à l'identique à l'exception des toitures en tôle ondulée ou en fibrociment ; dans ce cas :
 - la couverture sera réalisée en tuiles canal, mâconnaise ou similaire dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais,
 - la pente des toits sera comprise entre 35% et 45% sauf pour les annexes fonctionnelles accolées au bâtiment principal, les toitures terrasses et les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes fonctionnelles accolées au bâtiment principal.
- Les réfections partielles de toiture adopteront le caractère de la toiture existante.
- Les extensions de bâtiments existants devront adopter les caractéristiques (pentes et matériaux de couverture) du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.
- Les toitures ne comporteront ni chiens assis, ni lucarnes ; sont toutefois autorisées les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, même lorsqu'ils conduisent à adopter des éléments de toit d'une pente différente de celle prescrite, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site.

2.2. Façades

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés, est interdit.
- Les teintes des enduits ou parements de façade, devront être en accord avec celles des matériaux traditionnels de la région, les enduits blancs, gris-ciment ou de couleur vive sont interdits.

2.3. Clôtures

Clôtures implantées en bordure des voies publiques

- Les clôtures seront traitées dans le même esprit que le bâtiment principal, en pierre apparente ou en matériaux enduits ou constitué d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou de barreaux verticaux noyés dans une haie vive ou d'une simple haie vive.
- La hauteur des murs pleins ne devra pas excéder 1,20 mètre par rapport à la voirie.
- La hauteur totale de l'ouvrage de clôture ne devra pas dépasser 1.80 mètres par rapport à la voirie.

- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Ainsi, en présence d'un mur de soutènement en limite de voirie, des dispositions différentes pourront être imposées afin de garantir l'intégration paysagère.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètres.

2.4. Adaptation au terrain naturel

La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. La pente des talus de remblai ne devra pas excéder 15%.

2.5. Extensions et annexes

- Les extensions et annexes seront traitées dans le même esprit que celui du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.
- De même, les constructions d'annexes aux bâtiments existants non conformes peuvent adopter les caractéristiques du bâtiment principal auxquelles elles sont rattachées si elles ne se réfèrent pas à la règle édictée ci-dessus.
- Les vérandas sont autorisées

2.6. Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions ne font pas obstacle à la délivrance d'une autorisation, dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques et sous réserve que le demandeur ou l'auteur du projet justifie de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article UX 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :** 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON, avec un minimum d'une place par logement.

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- **Pour les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs,...

Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

En tout état de cause, la surface des aires de stationnement, y compris la voie de desserte du parc et les aires de manœuvre est calculée en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette, elle sera au minimum de :

- 100 % pour les constructions à usage commercial,
 - 50% pour les autres activités,
 - 25% pour les entrepôts,
 - 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement,
 - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- **Lorsqu'un équipement cinématographique** soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des 2 alinéas précédents ne font pas obstacles aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n°200-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

- le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

Article UX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

- Les espaces libres seront aménagés et plantés suivant les dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres et d'arbustes.
- Pour les installations classées, les marges de reculement fixées à l'article UX6 et les marges d'isolement fixées à l'article UX 7, seront obligatoirement plantées d'arbres, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Article UX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.60.
- Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements d'intérêt général ni aux équipements d'infrastructure.