

COMMUNE DE ROUXMESNIL-BOUTEILLES

1^{ère} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT DE LA ZONE UY

MODIFICATION N°1

Engagée le : 20/12/2021

Arrêté d'enquête le : ../../

Enquête publique : du ***** au *****

Approuvée le : *****

CACHET DE LA MAIRIE



Signature



**Euclid
Eurotop**
Géomètres Experts
Agence d'Urbanisme

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

Caractéristiques indicatives de la zone : il s'agit d'une zone urbaine réservée à des activités industrielles, artisanales et commerciales.

La zone comprend un sous-secteur UYh qui peut accueillir des bâtiments de plus grande hauteur.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de l'Arques, annexé au PLU, s'appliquent dans ces secteurs.

Cette zone est soumise à un risque technologique lié à la présence de plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement.

La zone Uy se situe à proximité d'une suspicion de cavité souterraine. Le développement de l'urbanisation dans un rayon de 60 mètres autour de la zone suspectée impliquera d'effectuer un inventaire complémentaire des indices qui indiqueraient la présence probable de cavités souterraines. Si la cavité est avérée, toute nouvelle construction est interdite dans le périmètre délimité.

Les constructions à vocation d'habitat situées à moins de 100 mètres de la RD 154E doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

La zone UY est concernée par plusieurs vestiges archéologiques identifiés en annexe du PLU. Les vestiges archéologiques, découverts au cours de fouilles ou fortuitement, ne doivent pas être détruits, dégradés ou détériorés et le Service Régional de l'Archéologie doit être consulté.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uy 2 sont interdites.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERE

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions d'être compatibles avec le PPRI et le Schéma de gestion des eaux pluviales :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant, et sous réserve de ne pas être dans une zone humide identifiée au règlement graphique,
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes à condition que leur présence permanente soit nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment principal de l'activité ou accolées à ce dernier ; et sous réserve de ne pas être dans une zone humide identifiée au règlement graphique,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux et équipements publics, à condition de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone ; et sous réserve de ne pas être dans une zone humide identifiée au règlement graphique.

ARTICLE UY 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLICS

1°) ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou ensemble de constructions à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'impossibilité, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et les accès seront limités à un seul par propriété, cet accès devant être utilisé par toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété.

2°) VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UY 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1°) EAU POTABLE :

Toute construction doit être alimentée en eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par la concessionnaire.

2°) ASSAINISSEMENT :

Le raccordement des constructions au réseau d'eaux usées doit respecter les prescriptions du PPRI.

Le raccordement au réseau d'eaux usées public est obligatoire, lorsqu'il existe au droit de la parcelle. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau est interdit. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3°) EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet. Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainants, puits d'infiltration...)

Pour les projets en zone violette du zonage d'assainissement pluvial, une gestion collective des eaux pluviales pour une pluie de 2 h de 45 mm (équivalent à une pluie centennale) est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, un stockage avec vidange régulée à 2 l/s/ha est autorisé vers le cours d'eau ou le réseau aérien et 0.5 l/s pour toute surface de projet <2500 m².

En cas de présence d'un réseau d'eau pluviale d'une capacité satisfaisante

Afin de respecter les débits de fuite tolérés par le réseau existant, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont conseillées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) pour autant que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

En cas d'absence d'un réseau d'eau pluviale ou réseau de capacité insuffisante

Les aménageurs devront développer une « gestion intégrée » des eaux pluviales en mobilisant des techniques alternatives dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation ; les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

4°) RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les branchements électriques et téléphoniques devront être enterrés.

ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment.

Le long de la RN 27 et de la RD 154^E, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres pour les habitations
- 25 mètres pour les autres constructions

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, loggias, coursives et auvents), annexes et garages inclus. Sont exclus du calcul de l'emprise au sol pour l'application desdits articles les piscines, terrasses et abris de jardin pour les 20 premiers m².

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. Dans la zone UY à l'exception du secteur UYh, :

la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 18 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques tels que cheminées et tours réfrigérantes qui pourront aller jusqu'à 25 m de haut.

2. Dans le secteur UYh,

la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 45 mètres.

ARTICLE UY 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1°) INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation 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, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité et l'architecture utilisant des techniques bio-climatiques.

Le projet doit être conçu de manière à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les zones humides repérées.

Les haies identifiées par des points verts sur le document graphique devront être maintenues et conservées :

- Le remplacement des haies par des essences non locales est interdit,
- Toute haie composée d'espèces locales détruite devra être remplacée par une haie de longueur équivalente et plantée d'espèces locales,
- Le percement des haies identifiées n'est autorisé qu'à condition qu'il soit nécessaire à la création d'un nouvel accès.

2°) FAÇADE

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis afin que l'aspect extérieur des constructions s'insère dans le paysage et l'environnement.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, panneaux bois, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.

3°) TOITURES

L'emploi de revêtements métalliques (tôle ondulée galvanisée...) sont interdits en couverture.

La couverture de tous les bâtiments doit intégrer les éléments techniques. Les toitures seront de préférence végétalisées.

4°) CLÔTURES

Les seules clôtures autorisées sont :

- Les haies vives, éventuellement doublées d'un grillage par l'intérieur et implantées à 50 cm minimum de l'emprise publique
- Les barreaudages, grilles en fer forgé d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublés ou non d'une haie végétale,
- Les murs bahut enduits, doublés ou non d'une haie végétale, surmontés d'un dispositif à claire-voie en grille, barreaudage, grillage simple ou treillis et d'une hauteur maximum de 2 mètres.

L'utilisation de conifères, de bambous, de lauriers palmes ou toutes autres essences invasives pour la composition des haies est interdite. Les haies vives devront être constituées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

ARTICLE UY 12 - OBLIGATIONS DEMANDEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Notamment, les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules doivent être conçues de manière à éviter toute perturbation sur les voies publiques.

Des aires de stationnement d'au moins 25 m² chacune (y compris l'accès) seront notamment exigées à raison d'un minimum de :

- 1 aire de stationnement de 25 m² par logement individuel
- 1 aire de stationnement par 50 m² de surface de plancher de construction à vocation d'activité
- 1 aire de stationnement par 25 m² de surface de plancher des constructions à vocation commerciale de plus de 300 m²

Le stationnement pourra être mutualisé entre plusieurs entreprises.

ARTICLE UY 13 - OBLIGATIONS DEMANDEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Il est imposé un arbre par tranche de 300 m² de terrain disponible. Les plantations doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres en nombre équivalent.

Pour les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre d'une capacité supérieure à 20 véhicules, il est exigé le traitement de 15% minimum de la surface en espaces verts plantés.

Les espaces non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente.

Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives dont la hauteur possible de développement est supérieure à deux mètres.

Les haies vives, les plantations d'alignement et les écrans de verdure devront être constitués d'essences locales dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Non règlementé

ARTICLE UY 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

En cas d'absence d'un réseau pluvial, les constructions à vocation d'habitat devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Elles pourront favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), éolienne, géothermie,...

Les bâtiments devront être orientés pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UY 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau de communication électronique existant.

Dans l'attente de l'arrivée des réseaux de communication électronique, les constructions devront prévoir leur raccordement futur.