



DEMANDE D'ENREGISTREMENT

PROJET ENTREPOT STOCKAGE TORCY (71)



**COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES
DOCUMENTS D'URBANISME**

CE DOSSIER A ETE REALISE AVEC L'ASSISTANCE DE :



AGENCE AUVERGNE RHONE-ALPES
1 rue de la logistique – CS 40775
42 951 SAINT-ETIENNE Cedex 1

Intervenant SOCOTEC	Delphine AUDRAS Tel. : 06 10 81 21 65 delphine.audras@socotec.com	Chef de projet
Intervenant SOCOTEC	Astrid SCHINDLER Tel. : 06 61 37 91 97 astrid.schindler@socotec.com	Responsable d'activité

Date d'édition	Référence du rapport (chrono)	Nature de la révision	Rapport rédigé par	Rapport validé par
14/12/2023	EL7P223946	Rapport définitif V1.0	SCHINDLER Astrid	AUDRAS Delphine

La reprographie de ce rapport n'est autorisée que sous sa forme intégrale, sous réserve d'en citer la source.

SOMMAIRE

1	LOCALISATION DU SITE	4
2	COMPATIBILITE DES ACTIVITES PROJETEES AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME	5
3	SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES	16
3.1	PRESENTATION DES SERVITUDES	16
3.2	LES RISQUES.....	19
4	LOI ENERGIE ET CLIMAT	21

Table des figures

FIGURE 1 : VUE AERIENNE DU SITE.....	4
FIGURE 2 : PARCELLE CADASTRALE DU SITE	5
FIGURE 3 : SCHEMA DE PRINCIPE PLU - OAP	6
FIGURE 4 : EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU	7
FIGURE 5 : EXTRAIT DU PLAN DES SERVITUDES DE LA COMMUNE DE TORCY (71)	17
FIGURE 6 : EXTRAIT ZOOMÉ SUR SITE DU PLAN DES SERVITUDES DE LA COMMUNE DE TORCY (71).....	18
FIGURE 7 : ATLAS DES ZONES INONDABLES BASSIN VERSANT DU RUISSEAU DE LA BOURBINCE	20

Table des tableaux

TABLEAU 1 : REFERENCE CADASTRALE DU PROJET	4
TABLEAU 2 : COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE REGLEMENT DU PLU ZONE UX	8

Table des annexes

AUCUNE ENTREE DE TABLE D'ILLUSTRATION N'A ETE TROUVEE.Annexe 1 : Extrait du règlement écrit du PLU de Torcy

1 LOCALISATION DU SITE

Le site est situé dans la partie sud-est de la commune de Torcy et au nord-est de Montchanin (71)
Le site faisant l'objet du présent dossier est implanté ZA de Coriolis – Avenue d'Alembert TORCY (71).



Figure 1 : Vue aérienne du site

Le projet est implanté sur la commune de Torcy (71) sur la référence cadastrale suivante, de manière partielle :

Tableau 1 : Référence cadastrale du projet

Préfixe	Section	N°	Adresse	Surface de la parcelle	Emprise du site sur la parcelle	Emprise des constructions (bâti)
000	AN	74	ZA DE CORIOLIS – AVENUE D'ALEMBERT 71210 TORCY	256 736 m ²	112 717 m ²	51 442 m ²

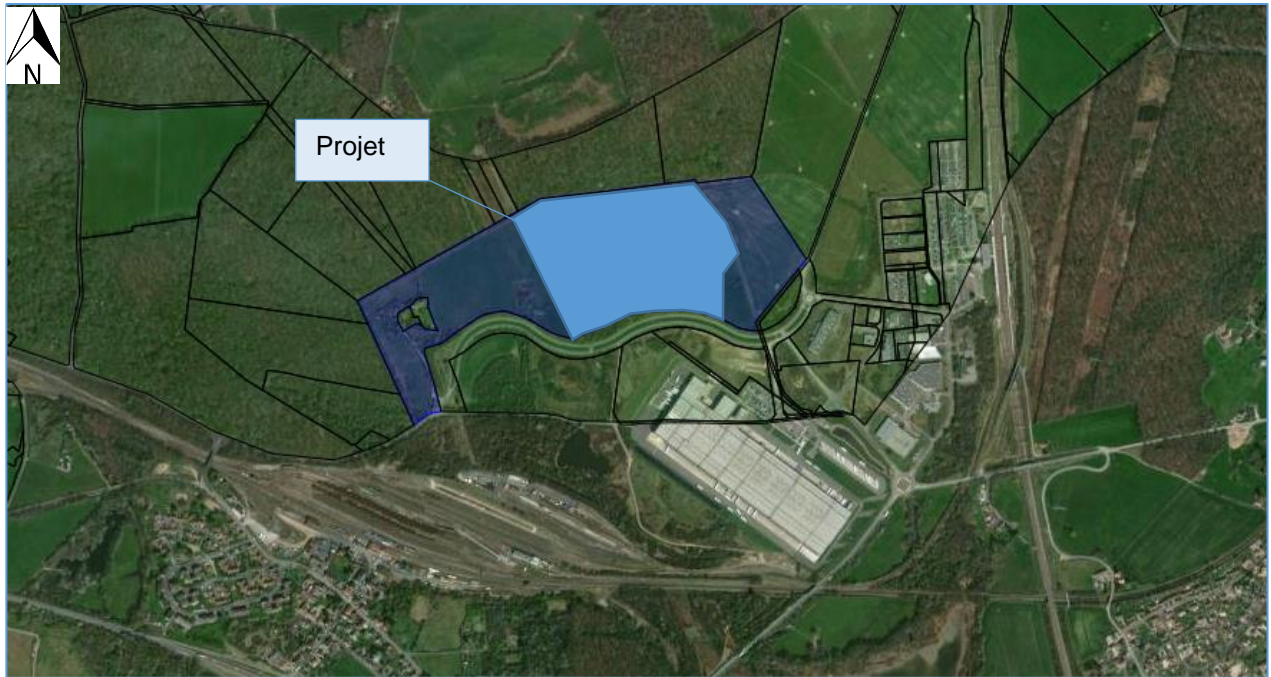


Figure 2 : Parcelle cadastrale du site

2 COMPATIBILITE DES ACTIVITES PROJETEES AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de TORCY (71) est intégrée à la communauté urbaine Creusot Montceau .

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté urbaine a été approuvé par le conseil communautaire du 18 juin 2020. Il a fait l'objet d'une première procédure de modification de droit commun, approuvée le 8 octobre 2022. Le PLUi ainsi modifié est entré en vigueur le 7 novembre 2022.

Le PLUI a également valeur de Schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Le projet se situe en zone classée UX. Il s'agit d'une « zone d'activités industrielles, de service, de bureaux ».

La zone d'implantation du projet est soumise à un OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation). Il s'agit de l'OAP-71540-03 dont le schéma de principe est présenté ci-après.

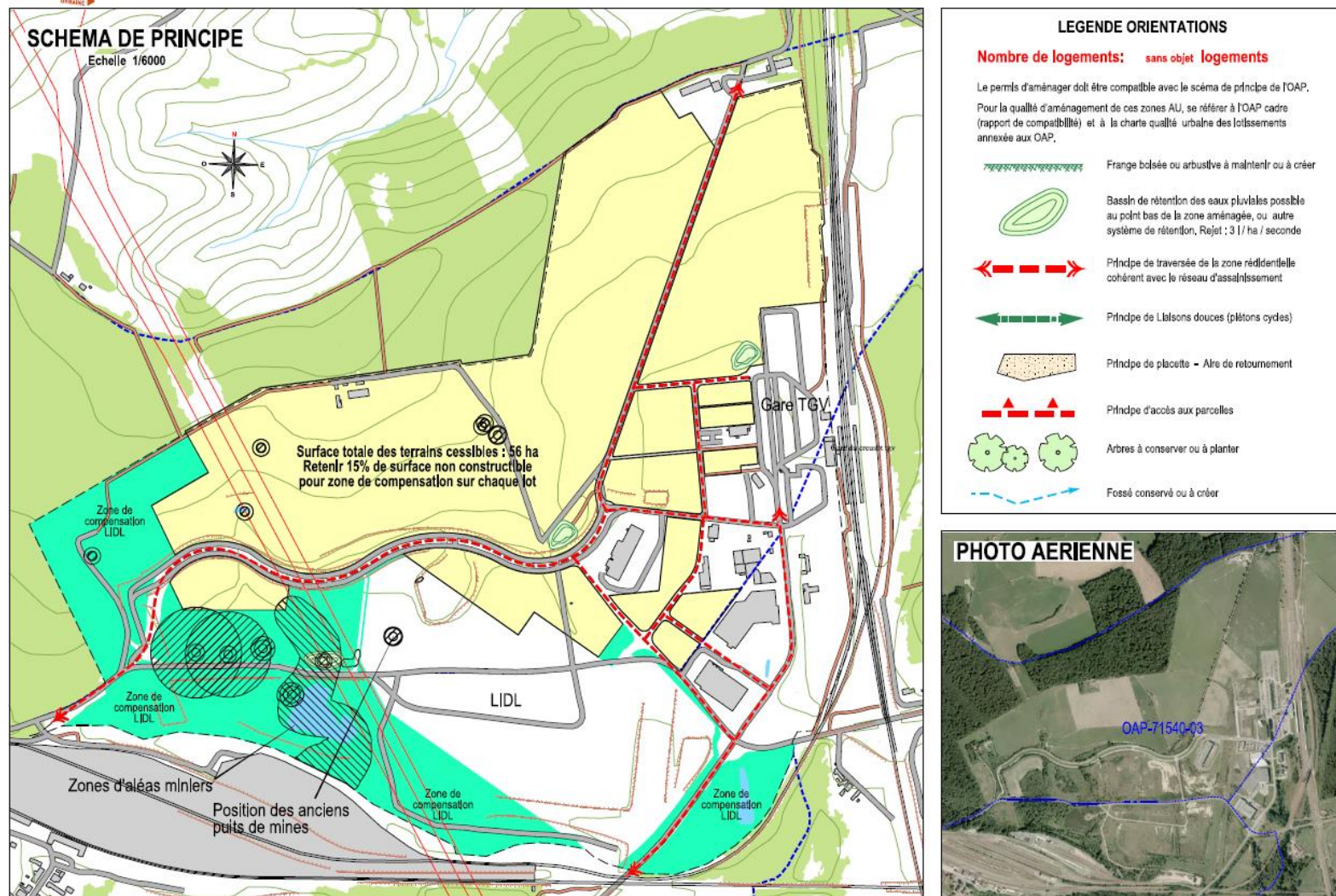


Figure 3 : schéma de principe PLUi - OAP

Le règlement du PLU est disponible en **Annexe 1** de ce document.

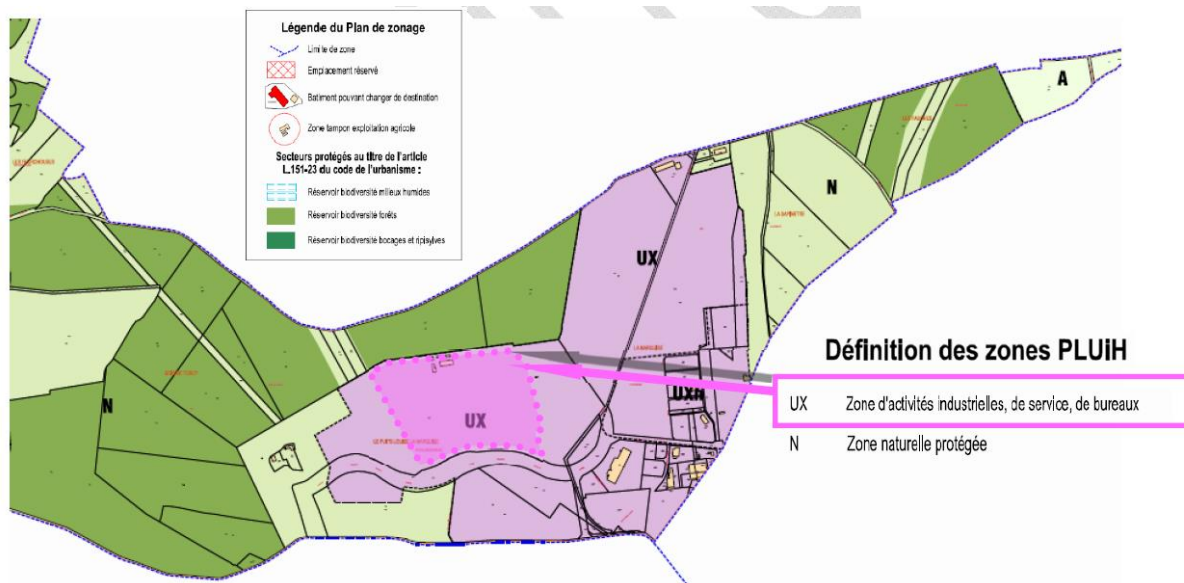


Figure 4 : Extrait du plan de zonage du PLU

Le site étudié s'implante dans une zone réservée aux activités industrielles, artisanales, de bureaux ou de services.

A noter qu'une demande de permis de construire est déposée en parallèle du présent dossier.

Les articles du PLU applicables au projet sont présentés dans les tableaux ci-après:

➤ **Dispositions applicables à la zone UX :**

A noter que seuls les éléments d'articles **concernés par le projet** ont été pris en compte dans le tableau ci-dessous.

Tableau 2 : Compatibilité du projet avec le règlement du PLU zone UX

Article du PLU	Intitulé de l'article	Éléments concernant le projet
Dispositions communes applicables à toutes les zones		
	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	
	<i>Les constructions nouvelles, les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols, sont soumis à Permis d'Aménager ou à Permis de Construire en application des articles R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme ou à Déclaration Préalable en application des articles R 421-14 à R 421-16 du Code de l'Urbanisme.</i>	Le projet fera l'objet d'une demande de permis de construire en parallèle du présent dossier d'enregistrement.
	<i>Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme.</i>	Le projet ne demande pas de dérogation au titre du PLU.
Chapitre A. USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	<p>Recommandations concernant l'architecture bioclimatique</p> <p><i>Les constructions et installations s'efforceront dans la mesure du possible de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Privilégier l'usage des énergies renouvelables et les économies d'énergie.</i> - <i>Favoriser des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures, capteurs solaires, isolation par l'extérieur...)</i> - <i>Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.</i> 	<p>La certification Breeam niveau Excellent sera recherchée sur ce projet. Développé par le Building Research Establishment (BRE) au Royaume-Uni en 1990, BREEAM est connu comme étant le premier système d'évaluation et de certification de la performance environnementale des bâtiments. Ce programme volontaire de certification par tierce partie s'applique à divers types de projets et classe les impacts des bâtiments sur l'environnement dans 10 catégories : Gestion, Bien être et santé, Energie, Transport, Matériaux, Eau, Déchets, Paysage et écologie, Pollution, Innovation.</p> <p>Par ailleurs, VIRTUO s'engage à installer en toiture de l'entrepôt une installation photovoltaïque qui permettra d'alimenter en partie le bâtiment en autoconsommation.</p> <p>S'agissant de l'éclairage naturelle, les BLS feront l'objet d'étude FLJ pour garantir le confort d'utilisation et l'entrepôt dispose d'un traitement particulier avec la mise en place de lanterneaux d'éclairage en toiture, de bandeau translucide en façade et de portes munies de bandeaux vitrés.</p>

Article du PLU	Intitulé de l'article	Éléments concernant le projet
Dispositions communes applicables à toutes les zones		
	<p>Constructions situées en zone de contraintes minières repérées sur la carte des contraintes minières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les orifices des anciens puits de mine sont repérés par un cercle sur les plans de zonage réglementaires du PLUiH. On y distingue les puits « visibles » et les puits « non visibles ». - Pour les puits « visibles » (ceux qui ont été localisés précisément et qui sont généralement obstrués par une dalle de fermeture), il est institué un périmètre d'inconstructibilité d'un rayon de 15 m autour du puits et une obligation de maintenir l'accessibilité à la dalle de fermeture. 	<p>Des ouvrages sont présents sur la parcelle du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un puit à l'ouest, le puit Lazare - deux entrées de galerie à l'est - un autre puits, le puit St Barbe Long pendu à l'est : il est en dehors de l'assiette projet qui est légèrement impacté par son périmètre des 15m. <p>Le périmètre d'inconstructibilité d'un rayon de 15 m autour du puits sera respecté et l'accès sera maintenu.</p>
Chapitre B. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	<p>1-2 Voirie</p> <p>Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (voir annexes).</p>	<p>Le projet respectera les exigences ICPE en la matière. Ces dispositions sont respectées.</p>
	<p>2-1 Eau potable</p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités peut être raccordée au réseau public d'eau potable si le propriétaire obtient l'accord de la Collectivité après en avoir fait la demande.</p> <p>Lorsque la défense incendie ne peut pas être assurée par le réseau public d'eau potable ou le réseau public d'eau brute, les dispositifs nécessaires à trouver sur sa parcelle, seront à la charge du pétitionnaire.</p> <p>De plus, pour les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par des phénomènes de retour d'eau, celles-ci devront être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnection.</p>	<p>Le réseau d'alimentation en eau potable dispose d'un disconnecteur.</p>
	<p>2-2 Assainissement</p> <p>Conformément au règlement du service d'assainissement collectif de la Communauté Creusot Montceau et le règlement sanitaire</p>	<p>Conforme</p>

Article du PLU	Intitulé de l'article	Éléments concernant le projet
Dispositions communes applicables à toutes les zones		
	<i>départemental, les réseaux privés d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être séparés jusqu'à la limite de propriété.</i>	
	<p><i>Dans les zones d'assainissement collectif :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Conformément au règlement sanitaire départemental, ces constructions devront se prémunir contre tout reflux du réseau public d'assainissement. (Exemple : clapet anti retour...)</i> 	Conforme
	<i>Lorsqu'il existe des réseaux séparatifs, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être déversées dans les collecteurs correspondants.</i>	Conforme

	<p>b) Eaux pluviales</p> <p><i>Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles). Le rejet d'eaux pluviales directement dans un puits (en usage ou non) est interdit.</i></p>	<p>La perméabilité des terrains ne permet pas d'envisager l'infiltration dans le cadre de ce projet. La gestion des eaux pluviales est prévue par rejet dans le réseau collectif, avec un débit limité et des ouvrages de rétention adaptés.</p>
	<i>Les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.</i>	Compte-tenu du caractère perméable des terrains, l'exutoire retenu pour les eaux pluviales est le collecteur public d'eau pluviales.
	<i>Afin de limiter les débits d'eaux pluviales dans les réseaux et de limiter la consommation d'eau potable, il est préconisé de mettre en place tout dispositif favorisant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour des usages non sanitaires comme le jardinage ou le lavage des véhicules.</i>	Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont prévus dans les locaux de charge pour permettre le remplissage des auto-laveuses utilisées pour le nettoyage des sols 1 à 2 fois par semaine.

	<p><i>Des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau ou dans le milieu naturel.</i></p> <p><i>Le débit rejeté au réseau public d'eaux pluviales ou au milieu naturel pourra être limité à 3 litres par seconde par hectare par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée.</i></p> <p><i>En l'absence d'un réseau adapté aux eaux pluviales 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.</i></p> <p><i>Pour les surfaces imperméabilisées à usage de stationnement supérieures à 1 500 m², le propriétaire devra installer un système de prétraitement des hydrocarbures et matières en suspension avant rejet dans le réseau public.</i></p> <p><i>Pour les zones à aménager, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, d'une superficie supérieure à 1 hectare, un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau sera à déposer.</i></p>	<p>Le dimensionnement des ouvrages de rétention est conforme aux exigences du PLU afin de respecter une pluie vingtennale et le débit de fuite de 3 l/s/ha.</p> <p>Les eaux de voiries VL seront traitées par un système de filtre Adopta.</p> <p>Les eaux de voirie PL seront traitées par 2 séparateurs d'hydrocarbures en amont des tamponnements. Chaque séparateurs hydrocarbures aura un débit traité de 55l/s. Ils seront équipés d'un système by-pass (Débite traité = 20% du débit de pointe). Le rendement des séparateurs sera de classe 1 (teneur en hydrocarbures < 5mg/l).</p>
	<p>Réseaux secs <i>Dans les lotissements et autres opérations d'aménagement à créer, tous les réseaux seront souterrains y compris le raccordement à la construction.</i></p>	<p>Conforme</p>
<p>Dispositions applicables à la zone UX</p>		
<p>Chapitre A. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité</p>	<p>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</p>	
	<p><i>Sont autorisées les installations classées à condition qu'elles n'induisent pas de servitudes d'inconstructibilité au-delà des limites de propriété du pétitionnaire.</i></p>	<p>Le projet est une installation classée pour la protection de l'environnement s'installant sur une zone n'est aujourd'hui pas occupée par d'autres locaux.</p>

Les changements de destination des locaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

Implantation des constructions

I. Par rapport aux voiries et emprises publiques

- a. les constructions neuves en partie déjà urbanisée doivent être implantées avec un recul de minimum 5 mètres par rapport à la limite d'emprise actuelle ou future de la voie ;
- b. Les constructions neuves en dehors des espaces urbanisés devront respecter les reculs indiqués à l'article L111-6 du code de l'urbanisme soit :
 - i. • Le long de la Route Nationale 70 (Route Centre Europe Atlantique) toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics, doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions ;
 - ii. • Le long de la Route Départementale 980, toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions.
 - iii. - Le long des voies ferrées, les constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite du Domaine Public ferroviaire. Pour la

Le projet fera l'objet d'une demande de permis de construire en parallèle du présent dossier d'enregistrement. L'implantation des constructions respectent les exigences du PLUi ainsi que celles de la réglementation ICPE, si celles-ci sont plus restrictives.

**Chapitre B.
Caractéristiques
urbaine,
architecturale,
environnementale et
paysagère**

	<p><i>ligne du Train à Grande Vitesse, cette distance est portée à 30 mètres.</i></p> <p>iv. - <i>Le long de la RD 601 et de la Route Départementale 102, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.</i></p>	
	<p>II. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>a. <i>Si la parcelle voisine est en zone UF, UH, UX, elles peuvent être implantées :</i></p> <p>i. • <i>soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu),</i></p> <p>ii. • <i>soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.</i></p> <p>b. <i>Si la parcelle voisine n'est pas en zone UF, UH, UX, elles doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.</i></p>	<p>Le projet fera l'objet d'une demande de permis de construire en parallèle du présent dossier d'enregistrement. L'implantation des constructions respectent les exigences du PLUi ainsi que celles de la réglementation ICPE, si celles-ci sont plus restrictives.</p>
	<p>III. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>a. <i>Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :</i></p> <p>i. <i>que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;</i></p> <p>ii. <i>que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.</i></p>	<p>Le projet fera l'objet d'une demande de permis de construire en parallèle du présent dossier d'enregistrement. L'implantation des constructions respectent les exigences du PLUi ainsi que celles de la réglementation ICPE, si celles-ci sont plus restrictives.</p>
	<p>IV. Hauteur des constructions</p> <p>a. <i>La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres ;</i></p> <p>b. <i>Dans le reste de la zone, la hauteur n'est pas réglementée.</i></p>	<p>Le projet fera l'objet d'une demande de permis de construire en parallèle du présent dossier d'enregistrement. L'implantation des constructions respectent les exigences du PLUi ainsi que celles de la réglementation ICPE, si celles-ci sont plus restrictives.</p>

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

I. L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

- a. « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 » ;
- b. Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites ;
- c. Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits ;
- d. L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

Le projet fera l'objet d'une demande de permis de construire en parallèle du présent dossier d'enregistrement. L'implantation des constructions respectent les exigences du PLUi ainsi que celles de la réglementation ICPE, si celles-ci sont plus restrictives.

II. Construction neuves

- a. Toutes les dispositions seront prises pour adapter la construction au terrain naturel.
- b. Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.
- c. Les accès, aires de stationnement, de stockage et les espaces verts seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.
- d. Toute aire de stockage devra être positionnée de manière à ne pas être visible depuis l'emprise publique et les propriétés riveraines qui ne sont pas en zone UF, UH et UX.

Le projet fera l'objet d'une demande de permis de construire en parallèle du présent dossier d'enregistrement. Les constructions respectent les exigences du PLUi ainsi que celles de la réglementation ICPE, si celles-ci sont plus restrictives.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	
Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.	La notice architecturale et paysagère est présentée en PJ9.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.	La notice architecturale et paysagère est présentée en PJ9.
Stationnement	
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.	Le projet ne prévoit pas de stationnement en dehors de l'enceinte du site.

3 SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

3.1 Présentation des servitudes

Les parcelles du projet sont soumises à une servitude d'utilité publique. Celle-ci est une prescription pour site archéologique. Cette servitude est située à l'ouest du site (autour du « Puits Lazare »).

Des lignes électriques à haute tension passent à proximité ouest du site mais ne se situent pas au-dessus du site lui-même. Il n'y a donc pas de sujet concernant celles-ci.

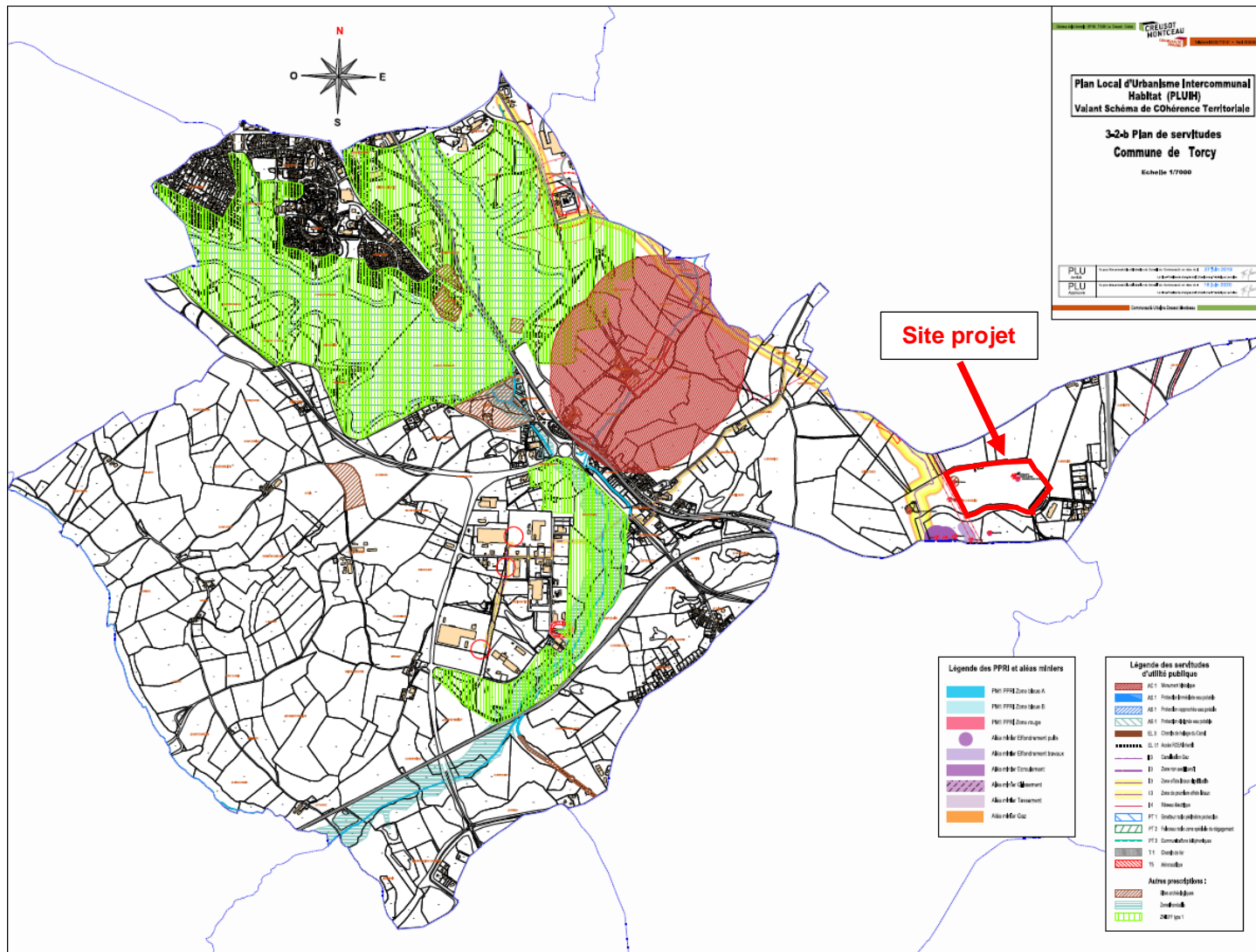


Figure 5 : Extrait du Plan des servitudes de la commune de Torcy (71)

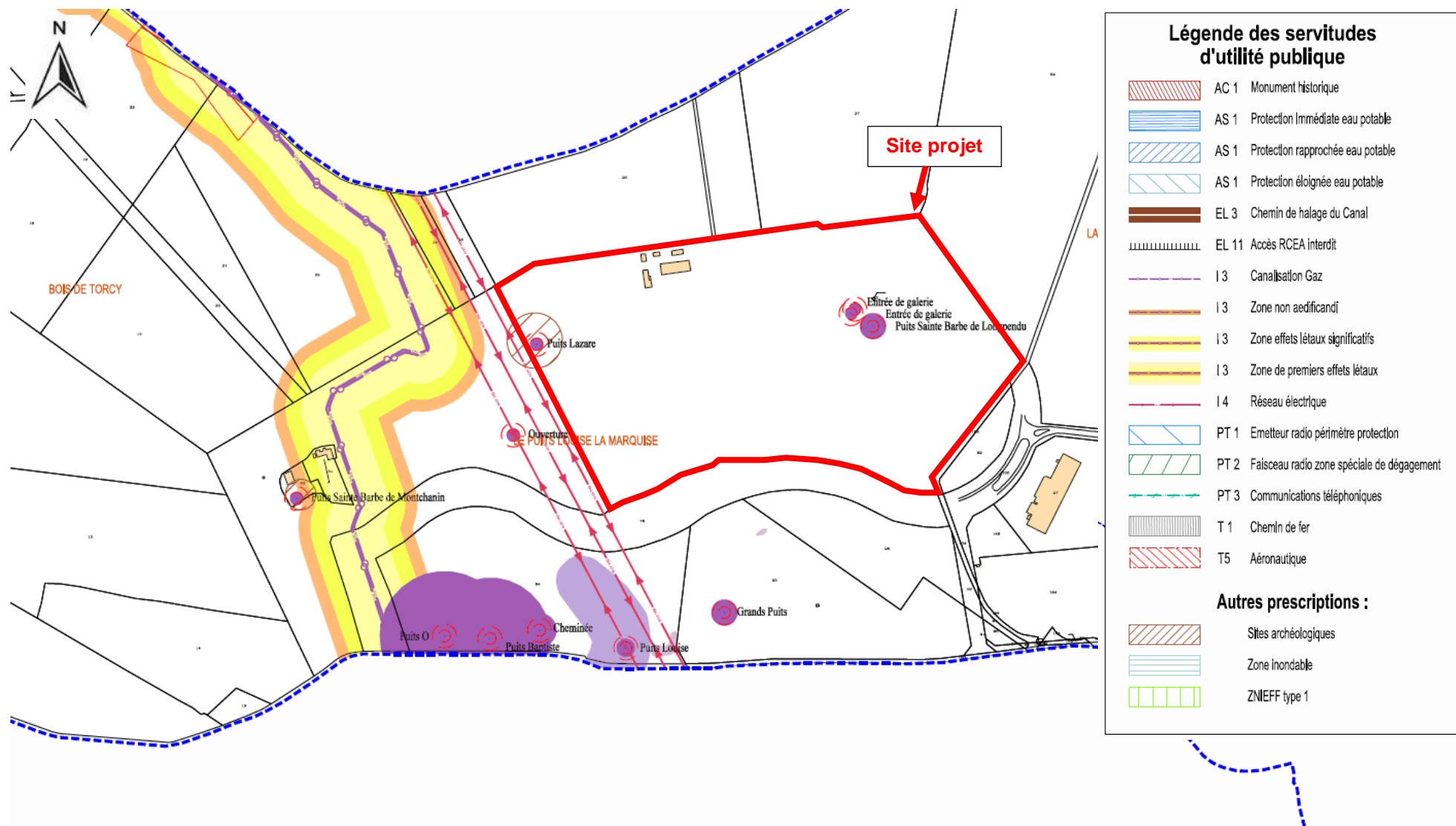


Figure 6 : Extrait zoomé sur site du Plan des servitudes de la commune de Torcy (71)

3.2 Les risques

Risques naturels :

La commune de Torcy est concernée par les risques naturels suivants :

- risque d'inondation par remontée de nappe (représenté dans l'atlas des zones inondables Bourbince – Oudrache) ;
- risque de mouvement de terrain par la présence de plusieurs ouvrages civils présents sur site (puits et entrée de galeries) ;
- risque Radon (potentiel Radon jugé « important » soit un niveau 3/3) ;
- risque séisme (sismicité jugée faible sur la commune) ;
- risque de retrait-gonflement des argiles jugé faible à modéré sur la commune (niveau 1/3 ou 2/3).

Au niveau du site, celui-ci est concerné par les risques suivants :

- risque Radon important ;
- risque séisme faible ;
- risque retrait-gonflement des argiles jugé modéré.

Une partie de la commune de Torcy est concernée par une zone inondable due à la présence du ruisseau de la Bourbince. Comme on le constate sur la figure ci-après, le site n'est pas concerné.

Risques technologiques :

La commune de Torcy ne dispose pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques. En conséquence, le projet n'est donc pas implanté dans des zones d'aléa.

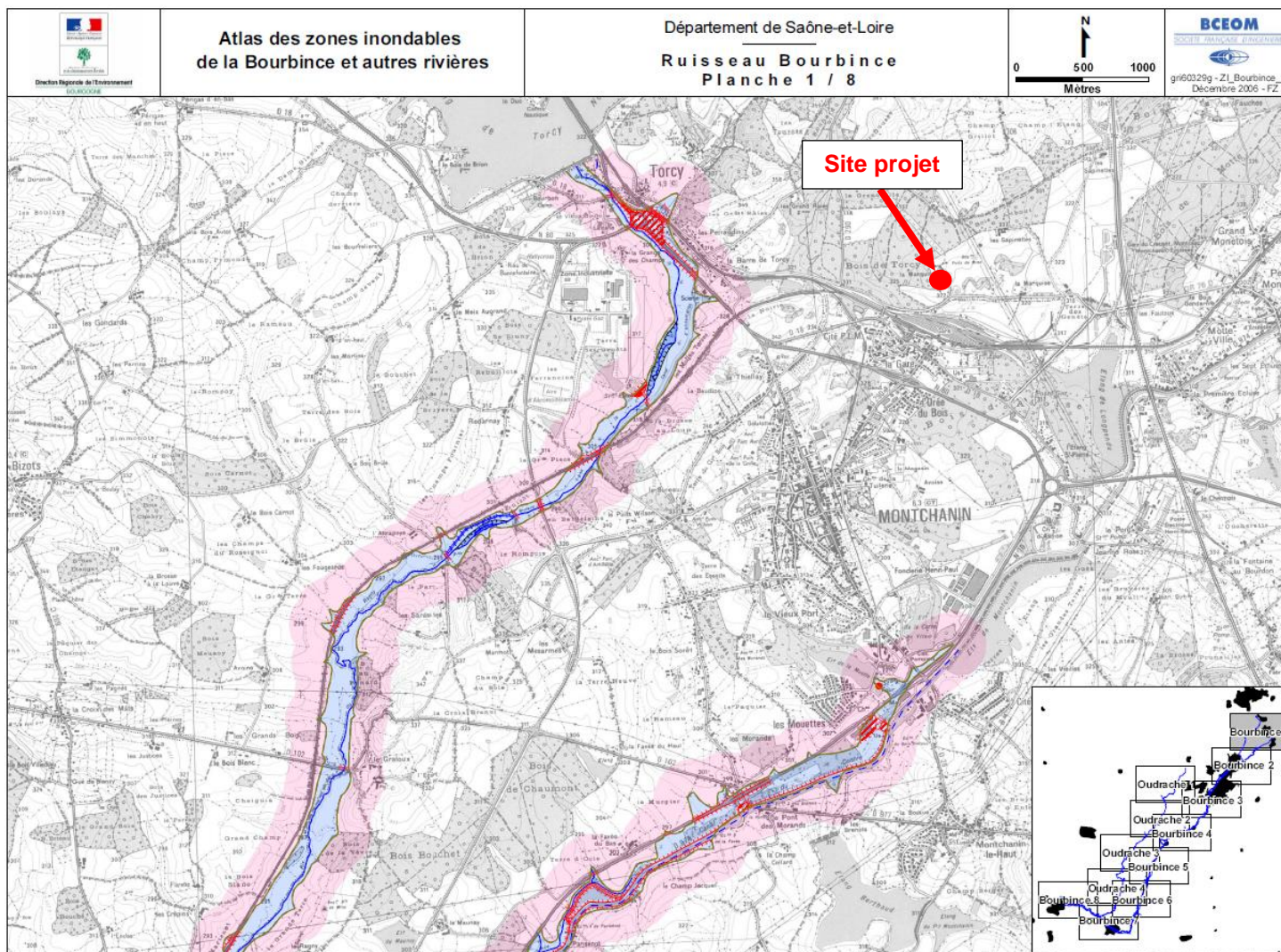


Figure 7 : Atlas des zones inondables bassin versant du ruisseau de la Bourbince

4 LOI ENERGIE ET CLIMAT

L'article 47 de la loi Energie-Climat du 8 novembre 2019 soumet une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à l'obligation, entre autres, d'installer un système de production d'énergie renouvelable, si :

- Il s'agit d'une **nouvelle construction** (la loi n'est pas rétroactive)
- Celle-ci nécessite l'obtention d'un **permis de construire**
- Qu'elle soit **soumise ou non à une autorisation d'exploitation commerciale**
- Il s'agit d'une ICPE construite au sein d'un bâtiment dont **l'emprise au sol est supérieure à 1000 m²** (épaisseurs des murs, structures annexes mais également aires de stationnement comprises)

Cette obligation impose l'intégration de procédé de production d'énergies renouvelables. En conséquence, il faudra équiper **30% de la surface de la toiture du bâtiment** en faveur de l'environnement avec par exemple, une **installation photovoltaïque en toiture** d'entreprise ou de bâtiment. Il est également possible de procéder à l'installation d'**ombrières photovoltaïques** sur les aires de stationnement (en accord avec l'**article L111-18-1** du code de l'Urbanisme actuellement en vigueur).


Conformément à la loi climat-énergie, le projet prévoit l'installation **des panneaux photovoltaïques** à hauteur minimale de 30 % de la surface de toiture. Ces équipements respecteront des dispositions de l'arrêté du 5 février 2020.

Il est donc à noter que le projet est conforme aux dispositions de la Loi Energie et Climat.

ANNEXE 1 – Extrait du règlement écrit du PLU de Torcy

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH) Valant Schéma de Cohérence Territoriale

Règlement 3-1 Règlement

PLUi Approuvé	Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLH et SCoT approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine 
--------------------------	---

DISPOSITIONS GENERALES	4
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	4
PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS	4
A) DEMEURENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U. LES ARTICLES SUIVANTS :	4
B) PREVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
C) COMPATIBILITE DES REGLES DE LOTISSEMENT ET DE CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME	7
D) EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA REALISATION PEUT ETRE EXIGEE DES BENEFICIAIRES D'AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL	7
E) PROTECTION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE	7
DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	10
A) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	10
B) EQUIPEMENTS ET RESEAUX	13
ZONE UA : DISPOSITIONS APPLICABLES	18
A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	18
B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	20
ZONE UE : DISPOSITIONS APPLICABLES	31
A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	31
B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	33
ZONE UF : DISPOSITIONS APPLICABLES	42
A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	42
B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	44
ZONE UR : DISPOSITIONS APPLICABLES	49
ZONE UX : DISPOSITIONS APPLICABLES	50
A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	50
B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	53
ZONE UXh : DISPOSITIONS APPLICABLES	58
A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	58
B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	60
ZONE UY: DISPOSITIONS APPLICABLES	65
A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	65
B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	67
ZONE AU : DISPOSITIONS APPLICABLES	73
A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	73
B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	76
ZONE AUD : DISPOSITIONS APPLICABLES	81
A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	81
B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	83
ZONE AUX : DISPOSITIONS APPLICABLES	88
A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	88
B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	90
ZONE A : DISPOSITIONS APPLICABLES	94
A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	94

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE _ 98

ZONE N : DISPOSITIONS APPLICABLES _____ 103

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE _____ 103

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 107

ZONE NL : DISPOSITIONS APPLICABLES _____ 113

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE _____ 113

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 116

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

-
- Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 151-1 et suivants, L 101-1 à L 101-3, L 131-4, L 131-5 et R 111-1 du Code de l'Urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme.
- Le Présent règlement s'applique au territoire de la Communauté Urbaine Le Creusot – Montceau qui comprend les communes suivantes :
- LES BIZOTS BLANZY LE BREUIL CHARMOY CIRY-LE-NOBLE LE CREUSOT ECUISSES ESSERTENNE GENELARD GOURDON MARIGNY MARMAGNE MARY MONTCEAU-LES-MINES MONTCENIS MONTCHANIN MONT-SAINT-VINCENT MOREY PERRECY-LES-FORGES PERREUIL POUILLOUX SAINT-BERAIN-SOUS-SANVIGNES SAINT-EUSEBE SAINT-FIRMIN SAINT-JULIEN-SUR-DHEUNE SAINT-LAURENT D'ANDENAY SAINT-MICAUD SAINT-PIERRE-DE-VARENNES SAINT-ROMAIN-SOUS-GOURDON SAINT-SERNIN-DU-BOIS SAINT-SYMPHORIEN-DE-MARMAGNE SAINT-VALLIER SANVIGNES-LES-MINES TORCY

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

A) DEMEURENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U. LES ARTICLES SUIVANTS :

- R 111.2 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R 111.4 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R 111-26 : délivrance du permis de construire ou de la décision prise sur la déclaration préalable dans le respect des préoccupations d'environnement.
- R 111.27 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.
- Les articles L 424-1, L 102-13, L 153-11, L 111-8 sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- L'article L 111-15 qui correspond au droit de reconstruction à l'identique
- L'article L 111-11 : délivrance de l'autorisation d'urbanisme conditionnée par une capacité suffisante des dessertes en eau, assainissement et électricité.

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le D.P.U. (Droit de Prémption Urbain) créé par délibération du Conseil Communautaire sur toute l'étendue des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures délimitées par le Plan Local d'Urbanisme.

B) PREVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 Les servitudes d'utilité publique

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés dans les annexes du PLU.
- Les servitudes concernées sont :
 - AC1 : Servitudes de protection des Monuments Historiques
 - AC4 : Servitudes relatives aux aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) qui sont devenues de plein droit des Sites Patrimoniaux Remarquables au sens de l'article L. 631-1 du Code du patrimoine en vertu de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.
 - AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables
 - EL11 : Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations
 - I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz
 - I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
 - PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.
 - PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat
 - PT3 : Servitudes relatives à l'établissement et à l'entretien des lignes et canalisations téléphoniques et télégraphiques
 - T1 : Servitudes relatives aux chemins de fer
 - T5 : Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage
 - PM1 : Plan de Prévention des Risques Inondation

2 Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Conformément aux articles L511-1 et L511-2 du code de l'environnement, toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement a été créé en 2009.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque.

La législation des installations classées confère à l'Etat des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation), de contrôle et de sanction.

3 La protection du Patrimoine

- Les aménagements de type ZAC ou permis de lotir d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du code du Patrimoine).
- En application des articles L.531-14 et R.531-8 du code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalés au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 21000 DIJON ; tel : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).
- L'article R.523-1 du code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »
- Conformément à l'article R.523-8 du même code : « en dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

C) COMPATIBILITE DES REGLES DE LOTISSEMENT ET DE CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du PLU publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.
- Conformément à l'article L442-9 du code de l'urbanisme, les règles propres au lotissement cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement.

D) EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA REALISATION PEUT ETRE EXIGEE DES BENEFICIAIRES D'AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL

- Selon l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme, l'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.
- Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.
- Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'ordonnance n°2011-504 du 9 mai 2011 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.
- L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.
- En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30.
- L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

E) PROTECTION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

- Les réservoirs de biodiversité : Il s'agit de milieux humides, de bois, de bocages et ripisylves qui sont strictement protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette protection est identifiée

au plan de zonage (voir légende). L'essentiel de ces réservoirs de biodiversité se trouve en zones agricoles ou naturelles.

-

Protection des cours d'eau :

- Les cours d'eau sont protégés par une règle d'inconstructibilité de part et d'autre de leurs rives qui est précisée dans le règlement de chaque zone.

-

Protection des milieux humides :

- Les milieux humides (ruisseaux, mares, marais, zones marécageuses, abords de plans d'eau ...), identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont strictement protégées.

-

- Les utilisations et occupations du sol suivantes sont interdites :

-

- Toutes constructions ou installations, autre que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique) ou à l'entretien du milieu,

- Le drainage et plus généralement l'assèchement du sol du milieu humide,

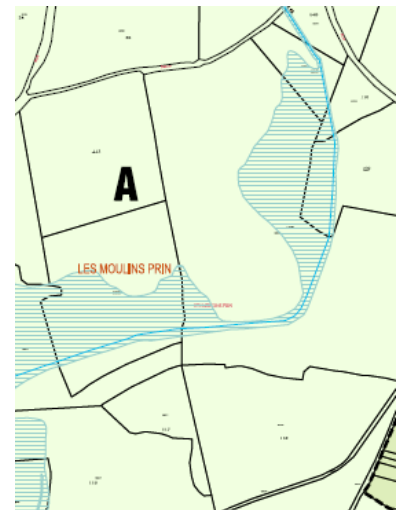
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau du milieu humide,

- L'imperméabilisation des sols.

-

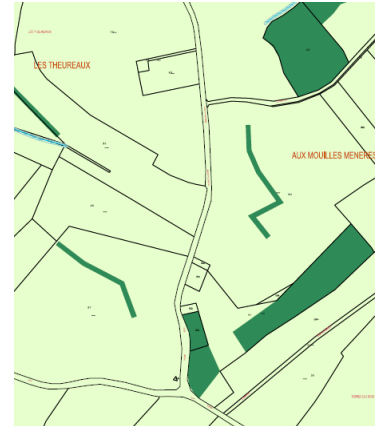
- Néanmoins, dans le cas où un projet de construction ou d'aménagement ne peut se réaliser sans impacter un milieu humide, l'aménageur devra procéder à une analyse plus approfondie des incidences du projet sur ladite zone pour en identifier la nature, étudier tous les moyens de réduire l'impact de son projet sur ladite zone et si besoin, proposer les mesures de compensation nécessaires en surface et en fonctionnalité.

-



Protection des bois, bocages et ripisylves :

- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un boisement, un bosquet ou une haie repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable de travaux) conformément à l'article L.421.4 du code de l'urbanisme.
-
- Néanmoins, dans le cas où un projet de construction ou d'aménagement ne peut se réaliser sans impacter ces bois, bocages et ripisylves, l'aménageur devra procéder à une analyse plus approfondie des incidences du projet sur ladite zone pour en identifier la nature, étudier tous les moyens de réduire l'impact de son projet sur ladite zone et si besoin, proposer les mesures de compensation nécessaires en surface et en fonctionnalité.
- En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, un boisement, un bosquet, une haie devront être plantés dans les mêmes proportions que les parties détruites.



DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

A) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

1 Rappel des procédures

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application des articles R 421-14 à R 421-16 du Code de l'Urbanisme dans les cas prévus à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions nouvelles, les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols, sont soumis à Permis d'Aménager ou à Permis de Construire en application des articles R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme ou à Déclaration Préalable en application des articles R 421-14 à R 421-16 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de Démolir lorsque la construction à démolir relève d'une protection particulière ou est située dans une commune ou en partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (L 421-3 et R 421-26, R 421-29 du Code de l'Urbanisme)
- L'implantation des installations techniques nécessaires au fonctionnement de la téléphonie mobile et de tout autre réseau de communication (antennes, pylônes, stations relais, ...) devront satisfaire aux principes suivants : limitation maximum de supports nouveaux par la réutilisation de supports existants (château d'eau, immeubles, pylônes EDF ou TDF, ...) ; à défaut, l'implantation de nouvelles structures (notamment les pylônes) devra faire l'objet d'une étude paysagère optimisant les nécessités de fonctionnement et l'insertion dans le site (hauteur, couleur et traitement architectural).
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil :

« Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.
- Des conditions réciproques de distance d'implantation entre bâtiments agricoles et habitations voisines sont imposées par l'article L 111-3 du Code Rural. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

2 Reconstruction à l'identique après démolition

- Toute reconstruction doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. En vertu de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment démolé depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.
- Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLU.
-
- Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

3 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme.

4 Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades sont autorisés sous les conditions suivantes:
- Les distances de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives peuvent être réduites de 0.50 mètres pour permettre la réalisation de l'isolation.
- Le non-respect de ces distances de recul peut être aggravé de 0.50 mètre pour permettre la réalisation de l'isolation.

5 Recommandations concernant l'architecture bioclimatique

- Les constructions et installations s'efforceront dans la mesure du possible de :
- Privilégier l'usage des énergies renouvelables et les économies d'énergie.
- Favoriser des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures, capteurs solaires, isolation par l'extérieur...)
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.

6 Constructions exposées au bruit

- Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures.
- Les bâtiments à construire situés dans les couloirs de nuisance bruit (indiqués au plan de « classement sonore des infrastructures » annexé) de la ligne T.G.V. (classée en voie de type I), de la R.N. 70 (classée en voie de type II) et des R.D. 680, 980, 119 et 601 et de diverses autres (classées en voies de type III à V), doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral 71.2017-01-30-005 du 30 janvier 2017.

7 Constructions situées en zone inondable (repérées au plan de zonage) :

Les zones inondables repérées au plan de zonage sont issues du PPRI (approuvé le 27 mai 2009) pour les communes St Eusèbe, Blanzay, Montceau et Saint Vallier et de l'Atlas hydro géomorphologique pour les autres communes. Ces documents et leur règlement associés sont annexés au PLUiH (pièces 4-3 à 4-4).

- Quelle que soit la zone inondable, tous remblaiements, comblements, enrochements, pontons, murets sont interdits sauf s'ils ont fait l'objet d'une autorisation administrative.
-
- Pour les constructions situées dans le périmètres d'un Plan de Prévention du Risque Inondation :
- Les projets nouveaux et biens existants doivent respecter les dispositions particulières de ce règlement.
-
- Pour les constructions situées dans une zone inondable répertoriée dans l'Atlas hydro géomorphologique :
- Les constructions situées en zone inondable sont autorisées sous réserve de ne pas se trouver en zone de grand écoulement (trait bleu dans le document 4-4-b du PLUiH) et à condition de placer les planchers habitables ou fonctionnels à une altimétrie supérieure au repère le plus proche des plus hautes eaux connues, ou à défaut au minimum à plus de 50cm au-dessus du niveau du terrain naturel. Cette cote reste à adapter en fonction de la topographie de la parcelle et son voisinage immédiat.

8 Constructions situées en zone de contraintes minières repérées sur la carte des contraintes minières :

8-1 Dans les zones d'anciens travaux miniers exploitées à moins de 50 m de profondeur (Sur les Communes de BLANZY, MONTCEAU-LES-MINES et SANVIGNES-LES-MINES, LE CREUSOT, MONTCHANIN, TORCY) :

- Ces zones sont repérées par des trames violettes sur le plan de zonage réglementaire du PLUiH.
- Pour l'ensemble des projets de constructions en zone d'aléa minier, il est imposé au pétitionnaire de réaliser une étude géotechnique de reconnaissance afin de dimensionner les structures. Le pétitionnaire devra également justifier, lors du dépôt des autorisations d'urbanisme, que les procédés d'aménagement et de constructions ont été adaptés à l'importance du risque d'aléa minier présent sur la parcelle.

8-2 Dans les secteurs concernés par des Puits de mines (sur les communes de BLANZY, MONTCEAU-LES-MINES, SANVIGNES-LES-MINES, CIRY LE NOBLE, PERRECY-LES-FORGES, LE CREUSOT, MONTCHANIN et TORCY) :

- Les orifices des anciens puits de mine sont repérés par un cercle sur les plans de zonage réglementaires du PLUiH. On y distingue les puits « visibles » et les puits « non visibles ».
- Pour les puits « visibles » (ceux qui ont été localisés précisément et qui sont généralement obstrués par une dalle de fermeture), il est institué un périmètre d'inconstructibilité d'un rayon de 15 m autour du puits et une obligation de maintenir l'accessibilité à la dalle de fermeture.

9 Risques technologiques :

- Les bâtiments industriels classés « Seveso » sont repérés au plan de zonage par les tracés des périmètres de risques correspondant aux niveaux de risques suivants :
-
- **Effets létaux** : Toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec les activités à l'origine des risques, d'aménagement 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 être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- **Effets irréversibles** : Dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension d'installations existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre.
- **Effets indirects** : L'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets indirects. Néanmoins, ces nouvelles constructions devront être adaptées à l'effet de suppression lorsqu'un tel effet est généré.
-

B) EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1 Accès et voirie

1-1 Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à édifier.

Aucune construction nouvelle ne peut prendre accès sur les chemins de halage et les voies express.

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas des zones à urbaniser (AU), ils devront respecter les orientations générales définies par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

1-2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (voir annexes).

1-3 Aires et locaux de collecte des ordures ménagères

Pour les constructions individuelles faisant l'objet d'un permis d'aménager et desservies par une voie en impasse, sans aire de retournement suffisamment dimensionnée, l'aménageur devra prévoir une aire de stockage de conteneurs conforme aux spécifications du règlement du service de collecte, en terme de dimensionnement et d'accès.

Pour les immeubles collectifs quelle qu'en soit la destination, le propriétaire pourra être tenu d'aménager un local avec un point d'eau et une évacuation, pour accueillir les bacs soit à l'intérieur de l'immeuble soit à l'extérieur, les plus près possible des circulations piétonnes desdits immeubles, conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental. Ce local se situera à l'entrée de l'immeuble ou de sa voie d'accès, proche de l'abaissement de bordure. Son aire sera dépourvue de réseaux en sous-sol afin de permettre une évolution du mode de collecte vers du semi-enterré.

Il convient également de se reporter au règlement du service de collecte des ordures ménagères en vigueur et aux dimensionnement des aires de retournement (OAP CADRE).

2 Desserte par les réseaux

2-1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités peut être raccordée au réseau public d'eau potable si le propriétaire obtient l'accord de la Collectivité après en avoir fait la demande.

Lorsque la défense incendie ne peut pas être assurée par le réseau public d'eau potable ou le réseau public d'eau brute, les dispositifs nécessaires à trouver sur sa parcelle, seront à la charge du pétitionnaire.

Tout prélèvement d'eau destiné à un usage domestique (au sens de l'article R.214-5 du Code de l'Environnement) dans un puits ou un forage existant ou projeté sur la propriété doit être déclaré en mairie (décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008). Dans ce cas, les éventuels réseaux de distribution connectés à ces ouvrages devront être munis d'un système de comptage et distincts du réseau d'alimentation en eau potable pour éviter tout apport d'eau non traitée dans le réseau public. Les ouvrages de plus de 10 mètres de profondeur nécessiteront une déclaration spécifique auprès des services déconcentrés régionaux chargés des

mines. Tout prélèvement d'eau pour des usages autres est soumis à déclaration au titre de la Loi sur l'Eau si le débit est supérieur à 8 m³/h.

De plus, pour les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par des phénomènes de retour d'eau, celles-ci devront être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnection.

2-2 Assainissement

Conformément au règlement du service d'assainissement collectif de la Communauté Creusot Montceau et le règlement sanitaire départemental, les réseaux privés d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être séparés jusqu'à la limite de propriété.

a) Eaux usées

Conformément à l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la CCM a défini un zonage d'assainissement pour les eaux usées qui est annexé au P.L.U.

Ce zonage définit :

- Les zones d'assainissement collectif dans lesquelles la CCM peut assurer la collecte et le traitement des eaux usées par un réseau public ;
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où il n'existe pas de réseau public d'assainissement et dans lesquelles la CCM assure le contrôle des dispositifs privés.

Dans les zones d'assainissement collectif :

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Conformément au règlement sanitaire départemental, ces constructions devront se prémunir contre tout reflux du réseau public d'assainissement. (Exemple : clapet anti retour...)
- Lorsqu'il existe des réseaux séparatifs, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être déversées dans les collecteurs correspondants.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- En l'absence de réseau public (travaux d'assainissement différés), un dispositif d'assainissement non collectif devra être admis après avis du service communautaire en charge du contrôle des dispositifs d'assainissement. Il sera conçu de façon à pouvoir être mis hors service et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Dans le cas où une installation d'assainissement non collectif est récente (moins de dix ans) et en bon état de fonctionnement quand le réseau public de collecte vient desservir la parcelle, le bâtiment pourra bénéficier d'une dérogation, de dix ans au maximum, pour se raccorder, après avis du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif), du service d'assainissement collectif puis arrêté du Président de la Communauté Urbaine Le Creusot Montceau (CUCM).

- En cas de difficulté technique (bâtiment difficilement raccordable), le bâtiment existant pourra être exonéré de l'obligation de raccordement au réseau public de collecte après avis du service d'assainissement collectif et arrêté du Président de la CUCM. Le SPANC devra alors vérifier le bon fonctionnement et le bon entretien de l'installation d'assainissement non collectif existante, voire de demander sa mise aux normes.
- Il est rappelé que les usagers ont l'obligation de laisser pénétrer sur leurs propriétés privées les représentants du service d'assainissement en vue des contrôles nécessaires à la mise en œuvre et au bon fonctionnement du système d'assainissement.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

- Toute construction doit disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme aux réglementations en vigueur (règlement du service d'assainissement non collectif, arrêté du 21 juillet 2015 et arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 relatifs aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif).
- Dans le cadre d'une nouvelle construction, la parcelle ou le tènement devra réserver, le cas échéant, une surface minimum de 200 m² pour les dispositifs d'assainissement non collectif.
- Préalablement à la demande d'urbanisme, les autorisations d'assainissement non collectif doivent faire l'objet d'une demande à la CUCM.
- Il est rappelé que les usagers ont l'obligation de laisser pénétrer sur leurs propriétés privées les représentants du service d'assainissement en vue des contrôles nécessaires à la mise en œuvre et au bon fonctionnement du système d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles). Le rejet d'eaux pluviales directement dans un puits (en usage ou non) est interdit.

Les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Afin de limiter les débits d'eaux pluviales dans les réseaux et de limiter la consommation d'eau potable, il est préconisé de mettre en place tout dispositif favorisant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour des usages non sanitaires comme le jardinage ou le lavage des véhicules.

Des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau ou dans le milieu naturel.

Le débit rejeté au réseau public d'eaux pluviales ou au milieu naturel pourra être limité à 3 litres par seconde par hectare par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée.

En l'absence d'un réseau adapté aux eaux pluviales 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.

Pour les surfaces imperméabilisées à usage de stationnement supérieures à 1 500 m², le propriétaire devra installer un système de prétraitement des hydrocarbures et matières en suspension avant rejet dans le réseau public.

Pour les zones à aménager, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, d'une superficie supérieure à 1 hectare, un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau sera à déposer.

3 Réseaux secs

Dans les lotissements et autres opérations d'aménagement à créer, tous les réseaux seront souterrains y compris le raccordement à la construction.

4 Chauffage urbain

Tout projet, dont les besoins en chauffage sont supérieur à 30KW, doit privilégier le raccordement au réseau de chaleur existant sur les communes de Montceau-les-Mines, Saint-Vallier (pour partie) et Blanzay (pour partie), après avoir vérifié la possibilité de desserte auprès du gestionnaire du réseau.

ZONE UX : DISPOSITIONS APPLICABLES

-

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :

Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)

Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)

Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)

Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)

Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)

Le droit de reconstruire à l'identique après démolition

Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)

Les adaptations mineures

Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique

La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

-


Description de la zone :


- Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles, artisanales, de bureaux ou de services.
- Elle comprend le secteur :
- UXa : qui recouvre des activités déjà existantes en milieu résidentiel
-


A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 Destination et sous destination des constructions :

Légende des tableaux suivants :

 : autorisé

 : interdit

 : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

Les destinations et sous destinations

- Destination	Sous-destination	Secteurs	
		UX	UXa
Habitation	Logement	N°2, N°3, N°5	N°2, N°3, N°5
	Hébergement	X	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	N°4, N°5	N°4, N°5
	Restauration	N°5	N°5
	Commerce de gros	N°7	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N°5	N°5
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués	N°5	N°5
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués	N°5	N°5
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N°5	N°5
	Salle d'art et de spectacles	N°5	N°5
	Equipements sportifs	N°5	N°5
	Autres équipements recevant du public	N°5	N°5
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
Exploitation forestière		X	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	N°1, N°5	N°1, N°5, N°6
	Entrepôt	N°1, N°5	N°1, N°5, N°6
	Bureau	N°1, N°5	N°1, N°5, N°6
	Centre de congrès et d'exposition	N°1, N°5	N°1, N°5, N°6

Les autres usages et occupations

	UX	UXa
Les terrains de campings	X	X
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	X	X
Les carrières	X	X
Les boîtes de nuits ou discothèques	X	X

Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	X	X
Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	X	X
Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres	X	X
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	X	X

2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- N°1 : Les installations classées à condition qu'elles n'induisent pas de servitudes d'inconstructibilité au-delà des limites de propriété du pétitionnaire.
- **N°2** : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone et qu'elles soient attenantes au bâtiment d'activité. Elles doivent être 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.
- **N°3** : L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la création de leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone.
- **N°4** : Le renouvellement des activités commerciales en activité sans extension de la surface de vente.
- **N°5** : Les changements de destination des locaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- N°6 : Les constructions nouvelles à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales ainsi que leurs extensions et modifications devront :
 - Être compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine ;
 - Ne pas entraîner pour le voisinage ni incommodité, ni insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
 - Veiller que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
 - Les nuisances ou inconvénients occasionnés pour le voisinage devront être limités.
 - Les modifications ou extensions des constructions et installations classées existantes à destinations industrielles, artisanales ou commerciales ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
- **N°7** : Les activités commerciales devront être conformes aux dispositions de l'OAP commerce
-
- Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 Implantation des constructions

1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

a) Constructions neuves en partie déjà actuellement urbanisée

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise actuelle ou future de la voie.

b) Constructions neuves en dehors des espaces urbanisés

- Les constructions devront respectées les reculs indiqués à l'article L111-6 du code de l'urbanisme soit :
 - Le long de la Route Nationale 70 (Route Centre Europe Atlantique) toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics, doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions ;
 - Le long de la Route Départementale 980, toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions.
-
- Le long des voies ferrées, les constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite du Domaine Public ferroviaire. Pour la ligne du Train à Grande Vitesse, cette distance est portée à 30 mètres.
-
- Le long de la RD 601 et de la Route Départementale 102, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.

c) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants :

- soit en respectant l'alignement du bâtiment
- soit en retrait par rapport à cet alignement.

-

- Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

d) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

-
- Leur implantation n'est pas réglementée.
-

1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Constructions neuves à usage d'habitation et de bureau :

-
- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

b) Pour les autres constructions :

- Si la parcelle voisine est en zone UF, UH, UX, elles peuvent être implantées :
 - soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu),
 - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.
- Si la parcelle voisine n'est pas en zone UF, UH, UX, elles doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

c) Constructions existantes

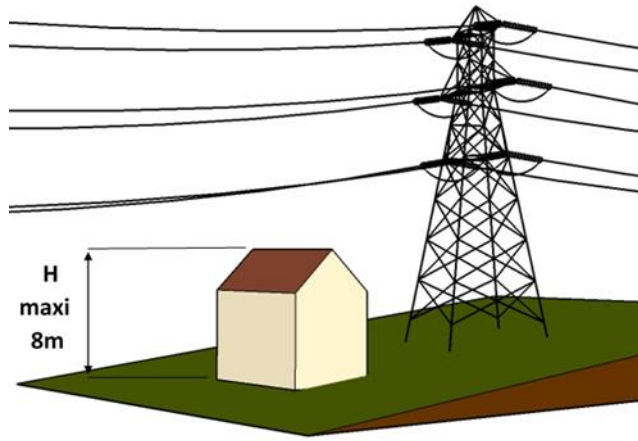
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
- Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :
 - que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
 - que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

1-4 Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.
- Dans le reste de la zone, la hauteur n'est pas réglementée.
-
-
-



2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »
- Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.
- Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

2-2 Constructions neuves :

- L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble.
- Toutes les dispositions seront prises pour adapter la construction au terrain naturel.
-
- Tous les bâtiments nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées, toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.
-
- Les matériaux utilisés, lorsqu'ils sont de type industriel, devront offrir une présentation de qualité.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être couverts est interdit.
-

- Les locaux de gardiennage ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.
- Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
-
- Les matériaux de toiture seront de teinte mate (les matériaux réverbérants sont interdits).
-
- Les accès, aires de stationnement, de stockage et les espaces verts seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.
- Toute aire de stockage devra être positionnée de manière à ne pas être visible depuis l'emprise publique et les propriétés riveraines qui ne sont pas en zone UF, UH et UX.
- Les enseignes seront solidaires des constructions. Elles seront :
 - - soit accrochées à la façade sans dépasser de l'acrotère quand la hauteur du bâtiment le permet ;
 - - soit réalisées en toiture au moyen de lettres découpées dissimulant leur fixation ;
 - - soit réalisées sous forme de totems (hauteur maximum 4 mètres) en limite d'emprise publique des voies internes à la zone.

2-3 Extension et réhabilitation

- Non réglementé.

2-4 Clôtures

- Les clôtures seront traitées au moyen d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 m éventuellement doublée d'une haie vive. Des éléments maçonnés d'une hauteur de 2 mètres pourront être autorisés pour traiter les entrées.
- Les barbelés visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limite foncière sont interdits sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.
-

3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.

- Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

4 Stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.
- Nombre de places de stationnement:

- 1 place par chambre pour les hôtels et une place pour 5 m² de salle de restaurant.
- Pour les autres constructions (activités, commerces, bureaux), les aires de stationnement seront dimensionnées pour répondre aux besoins tant du personnel que des visiteurs engendrés par la ou les activités concernées. Une part de ces parkings devra être affectée aux vélos.
-
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

ZONE UXh : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :

Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)

Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)

Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)

Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)

Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)

Le droit de reconstruire à l'identique après démolition

Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)

Les adaptations mineures

Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique

La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

-
- Description de la zone :
- Il s'agit d'une zone réservée aux activités de bureaux ou de services. Elle correspond aux secteurs d'entrée de territoire que sont la Gare TGV et le Rond-Point Jeanne Rose.
-

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 Destination et sous-destination des constructions :

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

X : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

Les destinations et sous destinations

- Destination	Sous-destination	Secteurs
		UXh
Habitation	Logement	N°2, N°3, N°4
	Hébergement	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	N°4
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N°4
	Hébergement hôtelier et touristique	N°4
	Cinéma	N°4
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°4
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°1, N°4
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N°4
	Salle d'art et de spectacles	N°4
	Equipements sportifs	N°4
	Autres équipements recevant du public	N°4
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôt	N°1, N°4
	Bureau	N°1, N°4
	Centre de congrès et d'exposition	N°1, N°4

Les autres usages et occupations

	UXh
Les terrains de campings	X
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	X
Les carrières	X
Les boîtes de nuits ou discothèques	X
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	X
Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	X
Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres	X
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	X

1-1 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- **N°1** : Les installations classées à condition qu'elles n'induisent pas de servitudes d'inconstructibilité au-delà des limites de propriété du pétitionnaire.
- **N°2** : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone et qu'elles soient attenantes au bâtiment d'activité. Elles doivent être 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.
- **N°3** : L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la création de leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone.
- **N°4** : Les changements de destination des locaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
-
- Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 Implantation des constructions

1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

a) Constructions neuves

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.
- Les annexes fonctionnelles pourront s'implanter jusqu'en fond de parcelles.
- En bordure de la voie d'accès à la gare T.G.V., les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.
- En bordure de la Route Départementale 680, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 35 mètres par rapport à l'axe (cf. paragraphe « Entrée d'agglomération Jeanne Rose » du document 1.6 du rapport de présentation).
- En bordure des voies ferrées : les constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite du Domaine Public ferroviaire. Pour la ligne du Train à Grande Vitesse, cette distance est portée à 30 mètres.
-
-
-

b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants :

- soit en respectant l'alignement du bâtiment
- soit en retrait par rapport à cet alignement.
- Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

c) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

-
- Leur implantation n'est pas réglementée.

1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Constructions neuves à usage d'habitation et de bureau :

-
- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

b) Constructions existantes

- Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
- Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.
-

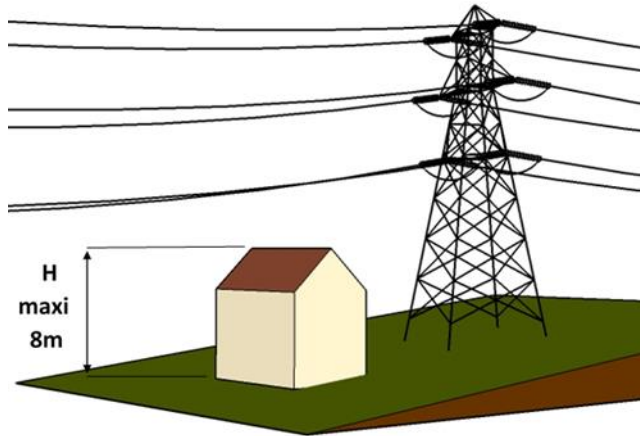
1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :
 - que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
 - que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

1-4 Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.

-
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).
-



Pour les constructions existantes :

- Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles dans le respect de la hauteur du bâtiment existant.

2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »
- Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.
- Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits
- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

2-2 Constructions neuves :

- Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve de respecter la topographie générale du terrain naturel.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
- Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.

- Les locaux de gardiennage ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.
- Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.
-

De plus pour les restaurants et les hôtels :

- Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées, toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.
- Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.
- Toute aire de stockage devra être positionnée de manière à ne pas être visible depuis l'emprise publique et les propriétés riveraines qui ne sont pas en zone UF, UH, UX, et UXz.
-
- Les enseignes seront solidaires des constructions. Elles seront :
 - soit accrochées à la façade sans dépasser de l'acrotère quand la hauteur du bâtiment le permet ;
 - soit réalisées en toiture au moyen de lettres découpées dissimulant leur fixation et sans dépasser le faîtage ;
 - soit réalisées sous forme de totems (hauteur maximum 4 mètres) en limite d'emprise publique des voies internes à la zone.
- Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.

2-3 Extension et réhabilitation

- Les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées pourront être traités différemment du bâtiment principal et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.

- Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

4 Stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.
- Dans un souci d'optimisation de l'espace, les besoins en stationnement seront étudiés en partenariat avec la collectivité afin de mutualiser les espaces publics ou privés dédiés au stationnement.
-
- Le nombre d'aires de stationnement sera au minimum de :
- 1 place par chambre pour les hôtels et une place pour 5 m² de salle de restaurant.
- Pour les autres constructions (activités, commerces, bureaux), les aires de stationnement seront dimensionnées pour répondre aux besoins tant du personnel que des visiteurs engendrés par la ou les activités concernées. Une part de ces parkings devra être affectée aux vélos.
-
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.