

P.L.U de Saint-Julien-du-Sault

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXa

Les justifications de la compatibilité du projet avec les dispositions applicables à la zone UXa sont mentionnées en italique de couleur bleu.

La zone UX est une zone équipée destinée aux activités économiques industrielles, commerciales, artisanales, de services et tertiaire ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle concerne le pôle urbain secondaire de Saint-Julien-du-Sault, les petits pôles de proximité (Bussy-en-Othe, Cézy, Champlay) ainsi que la commune de Villevallier.

La zone UX comprend :

- Un secteur UXa, correspondant à la zone d'activités sur la commune de Saint-Julien-du-Sault.
- Un secteur UXb, correspondant à la zone d'activités sur la commune de Bussy-en-Othe.
- Un secteur UXc, correspondant à la zone d'activités de Champlay.

La zone UX est concernée :

- Par le risque inondation de l'Yonne. Il convient de se référer aux annexes du PLUi,
- Par l'aléa de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I 1 : Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Les constructions et installations à usage d'activité agricole ou forestière.
- Les constructions à usage de logement, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'hébergement.
- Les cinémas.
- Les hébergements hôteliers et touristiques.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les salles d'arts et de spectacle.
- Les équipements sportifs.
- Les autres équipements recevant du public.
- Les entrepôts, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les centres des congrès.
- Les carrières.

- Les dépôts de déchets permanents, d'ordures ménagères, résidus urbains et déchets de matériaux, de bateaux ; sauf cas visés à l'article I-2.
- Le stationnement des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas-visé à l'article I-2.

Article I 2 : Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)

- Les constructions à usage d'habitation, sous-destination logement, et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ; ces constructions devront être accolées ou intégrées au bâtiment d'activité.
- Les constructions, à usage de d'entrepôt si l'installation est liée directement à une activité de production ou à un commerce.
- Les dépôts et aires de stockage à condition d'être liées à l'occupation ou à l'utilisation du sol admise dans la zone et qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.
- Dans un souci de mise en sécurité lié au risque inondation, les surélévations des constructions existantes sans augmentation de l'emprise au sol, sans création de logement supplémentaire.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes.

Les entrepôts de stockage sont liés à l'activité de production sur le site principal situé Rue Berner, au lieu-dit Les Longues Raies.

II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II 1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II 1 a Hauteur des constructions (L.151-18)

Définition : *La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel pris au pied de façade sur rue, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées.*

Dans toute la zone, secteurs UXb et UXc compris, secteur UXa exclu :

- La hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres ; cette limite peut être dépassée si l'activité abritée par la construction l'exige, sous réserve de prescriptions spéciales concernant l'aspect de la construction.
- Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

Non concerné

En secteur UXa uniquement :

- La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 mètres ; cette limite peut être dépassée si l'activité abritée par la construction l'exige, sous réserve de prescriptions spéciales concernant l'aspect de la construction et que, selon la situation, la construction ne porte pas atteinte au paysage.

Tolérance : Une tolérance est admise pour des saillies de faible volume nécessaires à l'équipement du bâtiment.

La hauteur maximale des bâtiments est de 8 mètres.

II 1 b Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**Dans toute la zone, secteur UXb inclus, secteurs UXa et UXc exclus :**

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres, à l'exception des postes de gardiennages de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.

- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental ou en retrait d'au minimum 1 mètre sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

Non concerné

Dans le secteur UXa uniquement :

- En bordure des voies publiques ou privées, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 15 mètres de l'axe de la voie, à l'exception :

a. des annexes de faible importance et portiques éventuels, nécessaires à l'équipement des accès et des parkings,

b. des halls d'exposition.

Le bâtiment de bureaux est situé à 20 mètres de la rue Albert Berner. Il s'agit du bâtiment le plus proche de la voie publique.

- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental ou en retrait d'au minimum 1 m sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

En secteur UXc uniquement :

- Les constructions, doivent s'implanter à 25 mètres au moins de l'axe de la RD606, à 15 mètres de l'axe de la RD31, et à 10 mètres des autres voies.

- Des implantations autres sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante.

- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental

ou en retrait d'au minimum 1 mètre sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

Non concerné

II 1 c Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- Les constructions devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent bénéficier de dérogations.

Le bâtiment n°2 de stockage couvert sera implanté à 15 mètres de la limite séparative Est.

II 1 d Implantation des constructions sur une même unité foncière

Aucune distance n'est imposée, cependant il convient de se référer aux distances de sécurité qui s'imposent (SDIS en annexe ...).

Les prescriptions du SDIS ont été prises en compte.

II 1 e Emprise au sol des constructions

Article non règlementé

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Forme des constructions :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

Les trois bâtiments seront rectangulaires et de construction identique.

- Tout style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdit.
- La forme et l'implantation des constructions ne doivent pas entraîner de modifications apparentes du terrain naturel par des talus ou excavations, par remblais ou déblais autour de la construction. Toutefois, en cas d'impossibilité due à la topographie ou à la nature humide du terrain ou à des impératifs de raccordement à l'égout public ou à la voirie, le soubassement éventuel des constructions doit résulter de la composition architecturale de l'ensemble.

Le projet n'est ni excédentaire, ni déficitaire en matériaux. Il ne nécessite donc pas d'apport ou de déblais de terres.

- Les façades de longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

2. Couleurs :

Dans toute la zone, secteurs UXa, UXb et UXc inclus :

- Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc (RAL 9003, 9010, 9016).

- L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que pour un emploi ne dépassant pas 20% de la surface totale.

- Le bois en bardage de façade ne présentera pas un aspect verni, mais soit bois naturel traité, soit bois peint.

Les bâtiments prévus sont en bardage blanc et s'insèrent dans le contexte existant de la zone industrielle des Manteaux.

Dans toute la zone, secteur UXc inclus, secteur UXa et UXb exclus :

Sont interdits :

- Les couvertures et bardages en tôle non peinte,
- Les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

3. Matériaux :

Dans toute la zone, secteurs UXa, UXb et UXc inclus :

- Les murs des constructions doivent être :
 - soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage de bois, acier, briques pleines, pierre...). Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
- Les motifs fantaisistes, notamment en béton moulé, sont interdits.

Dans le secteur UXa uniquement : Les couvertures et bardages non peints sont interdits.

Les bâtiments sont en bardage peint.

4. Les toitures :

Dans toute la zone, secteurs UXa, UXb et UXc inclus :

- Les volumes seront simples et la forme du couvrement sera projetée en harmonie avec la composition générale.
- Les saillies sur toits et terrasses (ventilations, châssis de toitures) seront traitées avec soin et composées pour être perçues en vues plongeantes.
- Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits à moins de faire le tour du bâtiment.

Les volumes des bâtiments sont simples. La toiture est à deux pans sans acrotère, ni fronton.

En plus, dans le secteur UXb uniquement :

- Les toitures des bâtiments à usage d'activités doivent avoir une pente minimale de 30°. Dans ce cas, seules l'ardoise, la tuile ou des matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisées. L'emploi des tuiles rouges est interdit ou les matériaux ayant une couleur similaire.
- Sont également admises les toitures à faible pente à condition d'être masquées par un acrotère sur l'ensemble du bâtiment.

Non concerné

5. Clôture :**Dans toute la zone, secteur UXc inclus, secteurs UXa et UXb exclus :**

- Les clôtures devront être constituées :
 - soit de haies d'essences locales plantées à au moins 0,50 mètre de la limite parcellaire doublée ou non d'un grillage,
 - soit par des éléments à claire voie.

Non concerné

Dans toute la zone, secteurs UXa et UXc inclus, secteur UXb exclus :

- La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.
- Sont interdits :
 - a. l'emploi d'un grillage mince à triple torsion,
 - b. les clôtures en panneaux de béton minces et poteaux préfabriqués.

Le site est clos par une clôture de 1,80 – 1,90 mètres de haut, sous forme de grillage

En plus, dans le secteur UXa uniquement :

- Les clôtures devront être constituées :
 - Soit de haies d'essences locales plantées à au moins 1 mètre de la limite parcellaire, doublée ou non d'un grillage.
 - Soit par des éléments à claire voie.

La clôture est à claire voie.

En plus, dans le secteur UXb uniquement :

- Les clôtures doivent être de formes simples, sobres et de couleur discrète.
- La hauteur des clôtures est fixée à 2,50 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.
- Une plaque de ciment en soubassement est admise sous réserve qu'elle n'excède pas plus de 50 cm de hauteur au-dessus du niveau naturel du sol.

Non concerné

6. Publicité :

Dans le secteur UXc uniquement :

- Les enseignes et publicité seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments.
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.
- Les éclairages des enseignes seront indirects évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

7. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...) :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non-nuisantes, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés et non-visible depuis le domaine public.

Article II 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II 3 a Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou écoaménageables (L.151 22)

Dans toute la zone, secteurs UXb et UXc inclus, secteur UXa exclus : Au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts ; stationnement paysager compris.

Non concerné

En secteur UX a uniquement : Au moins 20% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts ; stationnement paysager compris.

Les espaces verts représentent 25% de la surface totale du site.

II 3 b Aménagement paysager

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 100 m² de parcelle.
- Les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure.
- Les plantations s'effectueront avec des essences locales.

Les espaces verts représentent 14 000 m² environ et seront donc plantés à raison de 140 arbres de haute tige au minimum, avec des essences locales

Article II 4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.
- La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

Un parking VL sera dédié au bâtiment de bureaux. Un parking PL est prévu pour le stationnement des PL. Ces aires de stationnement sont dimensionnées en fonction des besoins de l'activité.

Article II 5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)

Article non règlementé

III EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III 1 - Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

Rappel : *Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.*

III 1 a Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel municipal de voirie (suivant l'arrêté préfectoral en vigueur).
- La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 6 mètres si celles-ci sont destinées à terme à être reversées dans la voirie communale. Ce présent alinéa ne s'applique pas à la voirie tertiaire.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voiries du site sont accessibles aux engins de secours (largeur, force portante, etc) donc dimensionnées pour l'approche du matériel municipal. Leur largeur n'est pas inférieure à 6 mètres et permet d'accéder au périmètre complet des installations (sans demi-tour).

III 1 b Accès au terrain par les voies ouvertes au public

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le site présente un accès principal sur la voie publique, ainsi qu'un accès réservé aux services de secours. Le site étant implanté au bout de la rue Berner, la circulation générée par le site du Puits d'Enfer ne présente pas de gêne pour la circulation.

Article III 2 Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III 2 a Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Le site est raccordé au réseau public.

III 2 b Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Il convient de se conformer au zonage d'assainissement ; dans ce cadre une étude de sol est préconisée pour définir la filière d'assainissement.

- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorité compétente.

Le site est raccordé au réseau public d'eaux usées.

- Les effluents d'origine agricole ou para-agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Pas d'effluents d'origine agricole ou para-agricole.

- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction.

Les eaux pluviales sont infiltrées via un bassin d'infiltration après avoir subi un traitement dans un séparateur d'hydrocarbures.

- Les eaux pluviales devront subir un prétraitement avant leur infiltration ou leur rejet dans le milieu naturel si elles sont issues de vastes surfaces imperméabilisées autres que les toitures.

Les eaux pluviales sont infiltrées via un bassin d'infiltration après avoir subi un traitement dans un séparateur d'hydrocarbures.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales sont prévus et intégrés dans les travaux d'aménagement du site.

- Tout rejet direct d'eaux pluviales en rivière est soumis à autorisation du service chargé de la police des eaux.

Pas de rejet direct d'eaux pluviales en rivière. Le trop-plein du bassin d'infiltration sera évacué par refoulement vers le réseau d'eaux pluviales existant de la zone industrielle.

En plus, dans toute la zone, secteur UXb et UXc inclus, secteur UXa exclus : Les dispositifs de récupération d'eau de pluie ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Non concerné

III 2 c Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

Les réseaux, ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Les réseaux techniques sont enterrés.

III 2 d Gestion des déchets

Toute construction doit prévoir un local, en rez de chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Des bennes roulantes à déchets spécifiques pour les cartons et plastiques seront prévues, pour les déchets éventuels en produits finis , une benne de 15 m³ sera mise en place , pour les autres déchets (Alimentaires) un réfectoire est disponible dans le bâtiment ADM