

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de BALAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT

**ZONE UX - REGLEMENT
2015**

Approuvé le 16 octobre 1992

Révisé le 27 juin 2005

1^{ère} Modification le 2 août 2010

Mise en compatibilité le 28 novembre 2012

Mise à jour du 6 mai 2013

Modification simplifiée le 2 février 2015

2^e Modification le 30 mars 2015

Révision avec examen conjoint le



V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est destinée principalement à des activités :

- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industrielles
- commerciales
- de bureau et de service
- hôtelière ou de restauration.

La zone UX est concernée par la zone grisée de l'entreprise Kem One, et les zones r1 et b1 du PPRT. La zone UX comprend donc un graphisme particulier au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme pour informer de ce risque.

➤ *Voir en parallèle de ce Règlement les prescriptions et recommandations du PPRT.*

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir en parallèle les prescriptions et recommandations du PPRT.

❖ Dans la zone UX, sont interdits :

- * les constructions à usage d'habitation qui ne remplissent pas les conditions de l'article UX2
- * les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- * l'ouverture et l'exploitation de carrières
- * les commerces d'alimentation de détail sauf dans la partie située entre la voie SNCF et la RD 1084
- * le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- * les aires de stationnement et les dépôts non liés aux activités de la zone

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Voir en parallèle les prescriptions et recommandations du PPRT.

♦ Dans la zone UX, sont autorisées les activités :

- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industrielles
- commerciales
- de bureau et de service
- hôtelière ou de restauration.

❖ Dans la zone UX :

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, et les installations classées pour la protection de l'environnement ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone, intégrées aux bâtiments de l'activité et dans la limite de 150 m² de **surface de plancher**.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment est autorisée dans l'enveloppe du volume précédent à condition que sa destination soit compatible avec celle de la zone.
- L'extension mesurée des constructions existantes est autorisée sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements et compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement
- Les aires de jeux et de sports sont admises lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone.

ARTICLE UX 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

- ❖ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ❖ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ❖ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - LA VOIRIE

- ❖ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec au moins 8 mètres de plateforme.

- ❖ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ❖ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ❖ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

❖ Alimentation en eau potable

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

✱ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et industriel à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

✱ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

❖ Assainissement des eaux usées

✓ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

✓ L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

❖ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

✱ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif.

✱ Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
- . soit absorbées en totalité sur le terrain.

✱ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- ◇ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- ◇ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

❖ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ❖ Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, ou de la limite des emprises des voies existantes ou à créer. Cette règle s'applique dans la partie actuellement urbanisée des RD 1084, 84 et 84b (voir ci-dessous l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme).
- ❖ Des implantations différentes sont admises :
 - * pour les bâtiments d'une hauteur n'excédant pas 3,50 m
 - * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- ❖ RD 1084, RD 84 et RD 84b - Application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme : retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe des voies.

Ce retrait ne s'applique pas :

- ◆ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- ◆ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- ◆ aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- ◆ aux réseaux d'intérêt public.

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

- ❖ Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative :

la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 5$).

❖ Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- * la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 m sur la limite séparative
- * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
- * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

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

❖ Les constructions non jointives sur un même tènement doivent être implantées de la manière suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 5$).

❖ Toutefois, une distance inférieure à la norme définie ci-dessus peut être admise pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une proportion de la surface totale du tènement égale à 0,50.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ❖ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol pré-existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.
- ❖ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ❖ La hauteur maximale des constructions est définie ainsi :
 - * Bâtiments d'activités : 15 mètres.
 - * Habitations possibles sur la zone : 9 mètres
- ❖ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.
- ❖ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

❖ Implantation et volume :

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- * Les toitures terrasses sont interdites (excepté dans l'hypothèse exposée ci-dessous).

❖ Eléments de surface :

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moëllon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- * Les teintes de façades, de revêtements, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- * Par conséquent, l'utilisation de teintes blanches et claires est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes préconisées sont plutôt neutre, patinées, soutenues dans les tons de beige comme la couleur terre, toile de jute naturelle, ou gris foncé.
- * Les couvertures des bâtiments d'activités doivent être de teinte brun à rouge vieilli. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte brun à rouge vieilli.

❖ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, d'un muret plein servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage, ou d'une barrière bois ajourée.
Elles peuvent être doublées de haies vives.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (ciment et panneaux en bois ...) sont interdites.
- * Leur hauteur est limitée à 1,50 mètre.
- * La hauteur et la nature des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

❖ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires intégrés en toitures (dispositifs de transformation de l'énergie solaire : panneaux thermiques et photovoltaïques) tous matériels et teintes en harmonie avec les toitures.
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UX 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ◆ Tout m² de **surface de plancher** commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

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

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de **surface de plancher**.

Pour les constructions à usage commercial :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Pour les activités artisanales et industrielles : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de **surface de plancher**
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de **surface de plancher** (bars, salles de café, restaurant cumulés).

ARTICLE UX 13 – REALISATION DE PLANTATIONS

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- ♦ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmes, buis, noisetiers ...), et leur variété sont recommandés.
- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées.
- ♦ Des rideaux de végétation mixte feuillus et persistants doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités dès lors qu'ils se trouvent vus depuis les voies publiques.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.