

CHAPITRE 3 - ZONE UX

La zone UX s'étend sur des terrains réservés au développement économique et comprend un secteur UXa à Clos de la Salle qui renvoie à des orientations d'aménagement.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.2 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone.
- 1.3 - Les constructions à usage agricole.
- 1.4 - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.
- 1.5 - Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.
- 1.6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- 1.7 - Les terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toutes les zones UX et en secteur UXa :

2.1 – Tout programme ou projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement autorisé devra faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation du site Natura 2000, au titre de l'article L.414-4 du Code de l'Environnement.

En secteur UXa :

2.2 - Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux à condition d'être compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définie dans les Orientations d'Aménagement.

ARTICLE UX3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- 3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.
- 3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

◆ VOIRIE

- 3.4 - Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.5 - Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.
- 3.6 - Le tracé des voies de desserte en secteur UXa devra respecter le schéma de voirie défini dans l'Orientations d'Aménagement.

ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Monsieur le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il existe ; toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le

UX

choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Eaux pluviales

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra demander un prétraitement, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.6 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

4.7 - L'aménagement des zones UX et UXa devra comporter le long de leur limite périphérique la création d'une bande enherbée de 20 m de large pouvant se superposer avec les plantations à réaliser exigées à l'article 13.

Autres réseaux

4.8 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique seront obligatoirement souterrains.

4.9 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

ARTICLE UX5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - En l'absence de dispositif d'assainissement collectif, tout terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif individuel préconisé sur la parcelle.

ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - En l'absence d'indication graphique contraire, toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

Pourront déroger à cette règle, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE UX7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

UX**ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 4 m.

8.2 - Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.

ARTICLE UX10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

10.2 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur les superstructures indispensables au fonctionnement d'une activité (silo, souche de cheminée, panneaux photovoltaïques, etc ...).

ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer dans leur environnement.

Constructions nouvelles**Couvertures**

11.1 - Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Façades

11.2 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Epidermes

11.3 - Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté. Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...).

11.4 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.

Couleurs

11.5 - Afin de limiter l'impact visuel des bâtiments neufs de grande surface et de grande hauteur, les teintes des matériaux en façade et couverture seront de teinte soutenue et en fonction de leur environnement : teintes en rapport avec les RAL 1019, 1032, 7022, 8025, 8014, 7006, 6013, 7032, 6011.

◆ CLOTURES

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.

ARTICLE UX12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 100 % de la surface hors œuvre nette,
- artisanat, industrie : 40 % de la surface hors œuvre nette,
- entrepôt : 1 place par tranche de 300 m2 de SHOB,
- hôtels : 0,7 place par chambre,
- restaurants : 1 place pour 10 m2 de surface hors œuvre nette.

ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places de stationnement pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

13.3 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations autorisées dans la zone.

13.4 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

13.5 - Les plantations à réaliser au titre d'Espace Boisé Classé à créer (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme), portées sur le plan de zonage ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées conformément aux prescriptions suivantes :

• les bandes boisées

Cette bande sera plantée d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) : érable champêtre, aubépine, orme champêtre, charme commun, noisetier, prunellier, cornouiller mâle, alisier torminal, etc, ... (cf. palette végétale à titre indicatif située en annexe), sur une largeur variant de 5 à 10 m conformément à la cote portée sur le plan de zonage.

ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.