

ZONES UX

Les zones UX ont vocation à accueillir les activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services,...) ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Le sous-secteur UXp correspond aux espaces d'activité situées en entrée de ville, afin de maîtriser le paysage. Au delà de la limitation de la hauteur, d'autres règles sont formulées concernant l'aspect extérieur des constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

1.1 : Rappels :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement.
- Dans les zones inondables figurant aux documents graphiques : application des dispositions de l'article 10 des dispositions générales.
- Dans les zones soumises au risque de remontée de nappe figurant aux documents graphiques (carte 5D): application des dispositions de l'article 11 des dispositions générales.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de commerces et activités de services
- Les établissements industriels lourds susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de gardiennage autorisés dans l'article UX2;
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone, et de respecter les orientations d'aménagement:

- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements à condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activité, avec une surface de planchers limitée à 30 m² maximum.
- Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public si elles s'intègrent à l'environnement.
- Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements et services d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...)
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisées dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau

d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Les constructions ou installations pourront être raccordées soit au réseau collecteur des eaux pluviales, soit vers un milieu récepteur (naturel ou fossé).

En l'absence de réseau ou dans le cadre d'opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales devra être traitée au moyen de noues (ou tout autre dispositif pour une gestion alternative des eaux pluviales). En outre, le constructeur doit réaliser sur sa parcelle et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

4.4. - Autres réseaux : Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et-notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées en retrait de **5 m** au moins de l'alignement ou limite d'emprise des voies.

6.2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1 - Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés en cas de mitoyenneté avec un bâtiment, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 m**.

7.2 - Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

7.3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone UX, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

En zone UXp, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes, ...*).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètres.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

11.2 - Clôtures :

Les clôtures seront constituées de haies vives, de grilles ou de grillage.

Les clôtures pleines, en façade des voies (principales et secondaires), sont interdites. En limite séparative, elles pourront être autorisées, exceptionnellement, lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Sont proscrites les couleurs vives et le blanc.

Les clôtures maçonnées ou grillagées devront prévoir des passages pour la petite faune (percées à travers un mur de clôture, maille du grillage supérieure à 10cm, surélévations ponctuelles du grillage).

11.3. Prescriptions complémentaires pour la zone UXp :

*** Volumes :**

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, pourra être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.

Pour les commerces, l'écriture architecturale mettra en évidence les diverses fonctions des bâtiments (halls industriels de stockage, atelier, bureaux, espace d'accueil de la clientèle...) afin d'éviter une uniformité des volumes et des façades.

*** Couleurs/matériaux :**

Les choix de teintes et de matériaux apparents des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, cuivre, ardoise...) ou assimilés (terre cuite, bétons blancs, bétons de gravillons lavés, béton cellulaire...) seules sont autorisées :

- les teintes sombres pour les revêtements de façades et les toitures.
- les teintes vives à condition qu'elles soient strictement limitées aux enseignes.

Les bâtiments dont la toiture est visible devront présenter une unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades avec une dominante de teintes sombres ou neutres.

*** Clôtures :**

Des écrans visuels (plantation ou palissade) pourront être imposés autour des espaces de stockage.

11.4 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

12.1 - Stationnement des véhicules automobiles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des aires de stockage ou d'y implanter des aires de vente.

Le calcul du nombre minimum de places à réaliser sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1.1 - Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :

Une place de stationnement par **tranche complète de 40 m² de Surface de plancher** de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

12.1.2 - Constructions à usage industriel ou artisanal :

Une place de stationnement par **tranche complète de 100 m² de Surface de plancher**.

12.1.3 - Etablissements commerciaux

3.1. Commerce courants : 1 place pour 50 m² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé.

3.2. Hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, débits de boisson et restaurants :

une place de stationnement par chambres

une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

3.3. Supermarché

10 places par 100 m² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé. Pour les supermarchés d'une surface de vente supérieure à 1000 m², l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.1.4 - Modalités d'application.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

12.2 - Stationnement des deux roues

1 emplacement par tranche complète de **150 m² de Surface de plancher** créée.

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

13.2. - Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.3. - Espaces verts - Plantations :

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

La plantation d'essences allergisantes listées dans l'annexe du règlement doit être limitée pour respecter les préconisations figurant dans cette annexe.

Un espace vert boisé d'une largeur minimale de 15 mètres pourra être imposé à la charge du lotisseur, en limite séparative de la zone et des constructions existantes.

Les abords du bassin de retenue des eaux pluviales seront également plantés et les mouvements de terre du bassin formeront des aménagements paysagers.

Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies (d'essences locales).

SECTION 3 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALE, RÉSEAU DE COMMUNICATIONS

ARTICLE UX 14 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'éclairage naturel.

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UX 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.