

CHAPITRE 3 - Zone UX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE UX

Zone d'activités industrielles, commerciales, artisanales et tertiaires.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme).
Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- ✓ les lotissements à usage d'habitation et les habitations isolées,
- ✓ les habitations non liées au fonctionnement des établissements présents sur la zone,
- ✓ les dépôts de matériaux de rebut en plein air visible depuis l'espace public, le stationnement des caravanes et les terrains de camping,
- ✓ les carrières,
- ✓ tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R443-7 du Code de l'Urbanisme ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443.6.4. du Code de l'Urbanisme et le stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation (cf. annexe 3 du règlement),
- ✓ les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme,
- ✓ les installations classées générant des servitudes,
- ✓ les installations et constructions à usage agricole.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que :

- si elles sont 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 ou services généraux de la zone,
- si les bâtiments réservés à l'activité offrent une superficie au moins égale à la surface habitable,
- si les bâtiments réservés à l'activité sont séparés des constructions à usage d'habitation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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. Ils doivent être aménagés dans de bonnes conditions de visibilité.

2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie soit une largeur de voie minimum de 3 mètres (6 mètres de chaussée).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Tout nouvel accès supplémentaire même collectif est interdit sur la RD108.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331.10 du Code de la Santé publique.

Un prétraitement ou une rétention préalable au rejet peut être imposé pour les activités.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, avant rejet sur le domaine public.

L'installation d'équipements de récupération des eaux de pluie collectées à l'aval des toitures est préconisée.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 108.

Ailleurs, elles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites d'emprises publiques à condition d'être parallèles ou perpendiculaires à ces dernières, sauf contrainte liée à la forme du parcellaire ou à une orientation favorable à des économies d'énergie.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- ✓ Soit en limite séparative,
- ✓ Soit en respectant un recul de 5 mètres minimum.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

Le prolongement de bâtiments ou la composition avec des bâtiments existants préalablement à l'approbation du PLU sont autorisés afin d'assurer une meilleure intégration architecturale.

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

Non réglementée.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 9 mètres au point le plus haut, ouvrages techniques exclus, mesuré à partir du terrain naturel avant terrassement.

Pour les habitations, la hauteur est limitée dans les mêmes conditions à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, silos, etc.).

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

" le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 de perspective monumentale ".

CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

Pour ce qui concerne la construction neuve, ou un projet global de recomposition d'une façade que la situation ou l'aspect auront rendu possible, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, d'une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous, mais demeurent soumis aux exigences des précédents articles.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

REGLES ARCHITECTURALES

Pour les bâtiments à usage collectif et d'infrastructure, il n'est pas fixé d'autres règles architecturales.

Les bâtiments annexes, logements, 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. L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble. Le bâtiment devra faire corps avec les extérieurs.

Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts, et clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, est interdit ainsi que les imitations de matériaux, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois.

Le bâtiment utilisera soit du béton, de la brique de terre cuite ou de béton, des parpaings enduits, du bois, soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, fibre-ciment teinté, produits verriers, aluminium, etc.).

La couverture sera de teinte foncée en zinc ou bacs acier et mate. La pente des toits sera inférieure à 17° et le chéneau pourra être masqué par un acrotère.

Les enseignes seront accrochées à la façade et ne déborderont pas de l'acrotère ou du chéneau.

Tous les autres bâtiments nécessaires aux activités (bâtiments annexes, logements de fonction) seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

CLOTURES

- a) Clôtures sur espaces publics ou destinés à le devenir

Les clôtures sur espace public seront réalisées soit :

- ✓ Au moyen de grillages à maille rectangulaire et à montants intégrés.
- ✓ Au moyen d'un mur de maçonnerie enduit ou en pierre apparente, d'une hauteur maximum de 1,60 m, les piliers et portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.
- ✓ Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie, d'une hauteur de 0,80 m minimum surmonté d'une grille métallique peinte ou radicalement contemporaine avec des profilés fins, ou d'une palissade en bois.
- ✓ Au moyen d'une haie vive d'essence locale ou champêtre d'une hauteur maximum de 2,00 m, à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage.

Les murs seront soit en maçonnerie enduite dans un ton en harmonie avec les façades, soit en pierre, soit en béton bouchardé ou lazuré.

b) Clôtures entre propriétés privatives

Non réglementées.

ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU TERRAIN NATUREL POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

Les buttes de terre sont limitées à un demi-niveau avec une pente inférieure à 15%.

Les sous-sols sont interdits, qu'ils soient enterrés ou non.

ARTICLE UX 12 - 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 nombre des aires de stationnement sera au minimum de deux places par logement pour les constructions à usage d'habitation, dont 1 au moins à l'air libre.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement pour véhicules légers à l'air libre devront être effectivement plantées à raison d'un arbre feuillu pour 4 emplacements, dans une fosse de 4 m³.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, il peut être prescrit la plantation d'écrans végétaux.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et participant à la composition générale de l'opération seront exigés. Ils représenteront 10 % au moins de la surface du tènement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,60.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure.