

## CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

### PRESENTATION DE LA ZONE

La zone UX recouvre les secteurs d'activités existantes sur la commune qu'il convient de pérenniser, elle est divisée en deux secteurs :

**Le secteur UXa** correspond à l'entreprise Friatec, cette zone est agrandie afin de donner des possibilités de développement à l'entreprise.

**Le secteur UXb** correspond aux activités liées à l'autoroute A6, elle abrite une station service, un hôtel et des aires de parkings.

Le secteur UXb est concerné par :

- la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés dans laquelle toute nouvelle urbanisation est interdite.

### RAPPELS

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme.
- . Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté préfectoral du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exception des extensions autorisées à l'article UX2.

#### **Sont interdits :**

##### **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UX2.
- Les constructions à destination agricole ou forestière.
  
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
  
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, au sens de l'article R 443-7 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, au sens des articles R 444-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R 443-4 du code de l'urbanisme.
  
- Les installations et travaux divers, au sens de l'article R442-2 du code de l'urbanisme, suivants :
  - Les parcs d'attraction,
  - Les dépôts de plus de 10 véhicules non soumis à autorisation ,
  - Les garages collectifs de caravanes.

##### **Dans le secteur UXa :**

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

##### **Dans le secteur UXb :**

- Les constructions à destination d'artisanat.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination industrielle.

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

#### **Sont autorisés sous condition :**

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, les extensions limitées des constructions existantes.

##### **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

- Les installations et travaux divers, au sens de l'article R442-2 du code de l'urbanisme, suivants s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone :
  - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - Les aires de stationnement ouvertes au public,
  - Les affouillements et exhaussement de sol.

**Dans le secteur UXa :**

- Les installations classées soumises à déclaration préalable à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

**Dans le secteur UXb :**

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation préalable à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

**ARTICLE UX 3 – DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Aucun accès n'est autorisé à partir du Chemin d'exploitation n°26, l'accès à la zone UXa doit s'effectuer depuis la RD403.

**ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

**2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les

eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds devront transiter dans un séparateur / débourbeur avant rejet dans le réseau public ou infiltration.

### **3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

### **ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

**Dans le secteur UXa :**

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu.

**Dans le secteur UXb :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement actuel ou prévu.

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

**Dans le secteur UXa :**

les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres le long des limites est, ouest et nord.

Le long des autres limites, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres.

**Dans le secteur UXb :**

les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres excepté le long de la limite communale où aucun retrait n'est exigé.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

**ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans le secteur UXa :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

**ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Dans le secteur UXa :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction..

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

La couleur « blanc pur » est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### **Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

#### **Dans le secteur UXa :**

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie ou support de plantes grimpantes d'une hauteur maximum de 2 mètres.

## **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

#### **Dans le secteur UXa :**

Les aires de stationnement et d'évolution des véhicules doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport aux limites du secteur.

#### **Dans le secteur UXb :**

Les aires de stationnement et d'évolution des véhicules doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport aux limites du secteur, excepté le long de la limite communale le long de laquelle aucun retrait n'est exigé.

## **2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

### Etablissements à usage artisanal, industriel, d'entrepôt :

Une surface au moins égale à 40 % de la surface développée de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

### Construction à usage de commerces, de bureaux :

Une surface au moins égale à 60% de la surface développée hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

### Construction à usage d'hébergement hôtelier :

1 place de stationnement par chambre doit être aménagée.

### Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipements, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

## **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les marges de recul par rapport aux limites des secteurs des aires de stationnement et d'évolution des véhicules, prescrites à l'article UX 12, doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

## **ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

### **Dans le secteur UXa :**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.60.

### **Dans le secteur UXb :**

Il n'est pas fixé de règle.