

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Une partie de cette zone est soumise à l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RD 1113, un recul de 75m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.422-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. 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 de 7° de l'article L.123-1.
4. Les coupes et abattage 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.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX correspond à la zone d'activités située à l'entrée Est de la commune en relation directe avec la RD 1113 et l'autoroute A62.

Elle englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

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

ARTICLE UX 1 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- 1.1 - Les occupations et utilisations du sol citées à l'article UX2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- 1.2 - Les constructions à usage d'habitations,
- 1.3 - Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation,
- 1.4 - Les bâtiments d'exploitation agricole.
- 1.5 – Les activités de stockage massif de granulats, graves, terres, matériaux de remblais, etc....
- 1.6 - Les dépôts de déchets de toute nature à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les

besoins du service public, pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

1.7 - Les carrières, les gravières et les affouillements du sol en vue de l'extraction de matériaux,

1.8 - Les terrains de camping et de caravanning,

1.9 - Les constructions provisoires ou de caractère précaire, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles,

1.10 – Le stationnement des caravanes.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions à usage professionnel, les installations techniques d'intérêt public ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique
- Les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,
- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 alinéa c) du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques excepté le long de la RD214.
- Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

2.2 - Les opérations à usage d'activité artisanales, industrielles et de bureaux.

2.3 - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

2.4 - L'extension limitée des constructions existantes avant l'application du présent PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche inférieur à 3,50m).

3.3 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.5 - La création ou l'aménagement d'accès sur les routes départementales hors agglomération pourra être refusé si les conditions de sécurité l'exigent

2 - VOIRIE

3.6 - La création des voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	6m	10m
Voies non destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

3.7 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.8 - L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

3.9 - Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2 – ASSAINISSEMENT (eaux domestiques et industrielles)

4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

- Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdites dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

- Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires en eaux, uniquement si ceux-ci ont un débit pérenne (disposition de la MISE en date du 7 mai 1999)

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

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.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

3 – EAUX PLUVIALES

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

4.7 - 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) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés et entretenus par les riverains.

4 – AUTRES RESEAUX.

4.9 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront en souterrains si situé dans un périmètre défini au titre de protection des sites et des paysages de l'article L.123-1-7.

4.10 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain si situé dans un périmètre défini au titre de protection des sites et des paysages de l'article L.123-1-7.

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

4.12 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain si situé dans un périmètre défini au titre de protection des sites et des paysages de l'article L.123-1-7. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain des gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 75m par rapport à l'axe de la route départementale 1113,
- 25m par rapport à l'axe des R.D. 214, 214^{E9} pour les constructions à usage d'habitation,
- 20m par rapport à l'axe des R.D. 214, 214^{E9} pour les autres constructions,
- 10m par rapport à l'axe des autres voies.

6.2 - Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa 6.1 à conditions de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...) à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

6.3 – Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

6.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

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

7.1 – Les constructions devront être implantées à 5m minimum des limites séparatives.

7.2 – Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

7.3 - Une implantation différente pourra être admise pour les extensions de bâtiments existants implantés différemment avant la date d'approbation du PLU, justifiée par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

7.5 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

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

8.1 – La distance entre 2 bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4m.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

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

9.1 - L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 - Pour les bâtiments à usage d'habitation, l'emprise au sol maximale est de 80m².

9.3 - Ces règles s'appliquent également dans le cas d'aménagement de bâtiments existants.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Le radier de l'habitation devra être à une hauteur minimale de + 0,30 m du niveau de l'axe de la voie ou +0,30 m du niveau du sol naturel.

10.1 - La hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 9m à l'égout du toit.

10.2 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, etc.).

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Traitement des façades

11.1 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

1.1 Murs.

11.2 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.3 - seront interdits:

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

1.2 Revêtement des façades.

11.4 - Les revêtements de façades seront mats. Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs définies par la charte paysagère intercommunale annexée au présent PLU.

11.5 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.6 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
 - maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lazuré, peint).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes,

encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

2. Couverture, qualité des matériaux de couverture.

Objectif :

11.7 - Vu la spécificité de la zone, le principe retenu pour le traitement des toitures est l'utilisation d'acrotères pour les bâtiments à bardages métalliques.

2.1. Forme

11.8 - Vu la spécificité de la zone et les impératifs techniques liés aux bâtiments de commerce, d'activités ou d'industrie les toitures des bâtiments seront dissimulées derrière des acrotères.

11.9 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles,...

11.10 - les toitures à économie d'énergie sont autorisées.

2.2 Ouvertures dans le plan de la toiture

11.11 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés si ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

2.3 Souches de cheminées et ouvrages techniques

Objectif :

11.12 - Il s'agit d'éviter que les couvertures ne se peuplent d'ouvrages techniques nombreux et sans ordre.

11.13 - Des souches de cheminées pourront être créées pour permettre le passage des différents sorties de toiture : chaudière, ventilation, climatisation, etc.

11.14 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères. Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie ne permet pas l'implantation derrière les acrotères, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc.)

3. Clôtures

11.15 - Les clôtures sur voies publiques seront composées de haies vives doublées ou non de grillages ou de murs bahut, ou des lisses, ne dépassant pas la hauteur de 2,00m au dessus du sol.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. Normes

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les commerces : trois places de stationnement par 100m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place de stationnement par 80m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : une place de stationnement par 30m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les hôtels et restaurants : une place par chambre, lorsque le nombre de chambres est supérieur ou égal à 8; une place par 10m² de salle de restaurant lorsque celle-ci est supérieure à 30m².

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2 ci-dessus.

2. Mode de réalisation

12.5 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

ARTICLE UX 13 - ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS

13.1 - L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante en particulier en périphérie des parcelles, qui sera décrite dans les plans du projet de construction (suivant les objectifs fixés de la charte paysagère intercommunale).

13.2 – A l'intérieur des parcelles, les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison de 15 à 20% de la surface en périphérie avec un minimum de 12 m d'épaisseur sur la façade principale (hors de la fenêtre d'accès limitée à 10m de large).

De plus, les espaces libres non imperméabilisés seront constitués soit par un tapis végétal continu, soit par un espace planté d'arbres. Il sera alors préféré les plantations en masse plutôt que les arbres isolés sur pelouse. Il sera planté 9 arbres à raison de 100m² de terrain hors surface construite.

Les plantations seront réalisées avec des espèces locales (Cf. palette végétale de la charte paysagère intercommunale).

13.3 - Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.

13.4 – Des rideaux de végétation (arbustes et arbres tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.5 – Des rideaux de végétation (haies mixtes composées essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieur ainsi que les dépôts et les déchets autorisés liés ou nécessaires à l'activité

13.6 – Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les sujets abattus seront remplacés.

13.7 - 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.

13.8 - Un espace non imperméabilisé, libre de toutes constructions, d'une superficie minimum de 30% de la surface de la parcelle doit être respecté afin de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Non réglementé