

ZONE Ux

Caractéristiques de la zone :

La zone Ux correspond à un secteur d'activités économiques, qui doit permettre l'évolution du site, pour l'accueil de nouvelles activités (artisanales, commerciales, services), notamment celles dont l'installation à l'intérieur des zones d'habitat n'est pas souhaitable.

Définitions des termes en italiques dans le règlement de la zone ci-après :

- **Construction existante** : au sens du présent règlement, constitue une « construction existante » une construction existante avant la date d'approbation du PLU.
- **Recul** : le « recul » d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques existantes ou projetées.
- **Retrait** : le « retrait » d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales (limites aboutissant à une voie ou emprise publique) et de fond de parcelle.
- **Emprise au sol** : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, piscines incluses. Sont exclus du calcul les éléments architecturaux en saillie (encorbellements, balcons, brise-soleil, débords de toit...).
- **Hauteur** : les hauteurs s'entendent mesurées depuis le sol naturel avant travaux. Les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, acrotère... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.
- **Espaces libres** : les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement et les voies d'accès des véhicules motorisés.

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

Les destinations et sous-destinations des constructions sont définies en application du Code de l'Urbanisme.

Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

ARTICLE UX.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à destination d'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, sauf exception admise sous conditions à l'article UX2.
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf exception admise sous conditions à l'article UX2.
- l'aménagement de terrains de camping – caravaning, de parcs résidentiels de loisirs.
- le stationnement isolé de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs.

ARTICLE UX.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, dès lors qu'elles respectent certaines conditions décrites ci-après :

- Les constructions à destination de commerce ou activités de service, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage de conséquences inacceptables.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dès lors qu'ils répondent :
 - à des impératifs techniques ;
 - et/ou à la restauration du bâti existant ;
 - et/ou à des fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès devront être regroupés de manière à ne pas multiplier les sorties de véhicules le long des routes départementales. Les sorties sur une voie autre qu'une départementale, si elle existe, devront être privilégiées.

L'aménagement des accès, leur nombre et leurs débouchés sur la voie de desserte doivent être adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation. En cas de risque, le nombre des accès sera limité.

3.2 Voirie

Les nouvelles voies créées, ouvertes à la circulation automobile, doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (ramassage des ordures ménagères, etc.) et aux constructions qu'elles desservent ; la largeur minimale de chaussée et de : 5 mètres en double sens et 3,5 mètres en sens unique.

Si elle se termine en impasse, la voirie doit permettre à son extrémité le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les véhicules de ramassage des ordures ménagères et de protection civile.

ARTICLE UX.4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes sanitaires).

4.2 Eaux pluviales

Pour toute construction, installation ou aménagement nouveau, les eaux pluviales générées par l'opération seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Ceci pourra conduire, selon le cas, à l'édification de bassins d'infiltration, d'ouvrages de stockage, de régulation ou de récupération pour réutilisation, de noues, de revêtements filtrants pour voirie ou aires de stationnement, etc. Le stationnement des véhicules est interdit sur les espaces réservés à la gestion intégrée des eaux de pluie.

Toutefois si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré ; les eaux pluviales devront être traitées avant rejet. Dans ce cas, les débits de fuite de chaque construction ne devront pas être supérieurs à ceux admissibles par le réseau d'eaux pluviales de la commune et les équipements nécessaires seront dimensionnés en conséquence, à la charge du pétitionnaire.

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

4.3 Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents même traités, est rigoureusement interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

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 des activités ; leur raccordement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité.

4.4 Alimentation en énergie et réseaux de télécommunications

Pour toute installation ou construction nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UX.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UX.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (*recul*)

Les constructions seront implantées avec un *recul* minimum de 4 mètres par rapport au bord de la voie.

ARTICLE UX.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (retrait)

- Règle générale : Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un *retrait* par rapport à cette limite. En cas de *retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres.
- Pourront déroger à la règle générale, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance entre deux constructions non accolées édifiées sur la même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UX.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UX.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La *hauteur* totale maximale de toute construction est de 12 mètres.

ARTICLE UX.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Toiture :

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux sombres et mats.

Façades :

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront de teinte sombre, en bois, maçonnerie enduite ou moellons.

Des techniques plus contemporaines peuvent toutefois être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (notamment vieillissement, teinte, aspect).

En cas de bardage métallique, vertical ou horizontal, celui-ci aura un aspect non brillant, monochrome, de couleur neutre et proche des tonalités environnantes.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoires techniques, transformateurs...) doivent être intégrées aux constructions.

11.2 Clôtures

Les clôtures seront composées d'une grille ou d'un grillage métallique galvanisé ou plastifié vert foncé doublé ou pas d'une haie végétale.

Elles seront de hauteur inférieure ou égale à 2 mètres, sauf en cas de contrainte particulière.

Dans le cas de plantation de haies, leurs caractéristiques sont précisées à l'article UX13.

ARTICLE UX.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations, définis ci-dessous, et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Normes de stationnement applicables pour les constructions nouvelles et les changements de destination : le nombre de places à réaliser est déterminé en fonction de la nature de l'activité, de la fréquentation et de l'offre en stationnement existante à proximité.

12.2 Stationnement des vélos

Non réglementé

ARTICLE UX.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Aménagement paysager et plantations

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, si elles ne nuisent pas à l'implantation d'une construction ou à son extension.

Les haies seront constituées d'essences variées et locales ; les haies mono spécifiques de conifères sont interdites (cf. Cahier de recommandations, en annexe).

Les remodelages éventuels du terrain ne devront pas modifier l'écoulement des eaux.

Les *espaces libres* doivent être plantés et entretenus en espaces verts.

Les dépôts autorisés dans la zone, ainsi que les installations pouvant engendrer des nuisances visuelles doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales afin d'assurer leur intégration paysagère.

La localisation des espaces verts et le choix des essences faciliteront la gestion intégrée des eaux pluviales ; on retiendra des essences adaptées à la rétention et à l'épuration des eaux pluviales.

13.2 Aménagement paysager des espaces de stationnement

Les aires de stationnement réservées aux poids lourds ainsi que les surfaces de stockage et de manutention seront, dans la mesure du possible masquée de la voie publique.

Les surfaces réservées au stationnement de véhicules légers doivent être plantées et ombragées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Suivant le parti paysager, des arbres en nombre égal peuvent être regroupés.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus en espaces verts.