

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est affectée à l'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, de services ou à caractère d'équipement collectif.

Elle est, dès à présent, occupée par plusieurs implantations.

La réglementation applicable confirme cet usage actuel du sol.

La zone UX comporte un secteur UXa où une activité de récupération du métaux a fait l'objet d'un agrément.

La zone UX comporte des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE UX1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole.
- Les lotissements à destination d'habitation.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées et des mobil-homes au sens des articles R 443.4 à 5 du code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1.
- Les carrières.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- En outre, peuvent être interdits après avis des services intéressés et du Conseil Départemental d'hygiène appelé à se prononcer dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes, les établissements dont l'activité serait incompatible avec le caractère et la situation de la zone.

ARTICLE UX2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1d du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- L'aménagement et l'extension dans la limite de 50 % de la SHON préexistante des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, commerciales, artisanales ou de service implantées dans la zone, et à condition qu'elles soient incluses dans les bâtiments principaux ou que leur architecture soit compatible avec ceux-ci.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement. Il n'est pas fixé de COS pour ces cas de reconstruction à l'identique ou assimilée.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz,...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.
- **En secteur UXa**, exclusivement l'activité de récupération de métaux ayant fait l'objet d'un agrément. En cas de cessation de cette activité, le secteur sera reclassé en zone naturelle après remise en état du terrain et restitution du caractère boisé du site.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999 de classement des infrastructures de transport terrestre comme axes nuisants.

ARTICLE UX3 **ACCES ET VOIRIE**

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès direct sur la RD940 est interdit.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour.

ARTICLE UX4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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 sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder et sauf en périmètre de protection de captage figuré au plan, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UX5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, et dans les zones constructibles définies sur le plan directeur de la ZAC.

En bordure de la RD940, ce recul minimum des constructions est porté à 20m par rapport à l'emprise de la route.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements collectifs et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment,
- les locaux poubelles, postes de garde, qui pourront être implantés à l'alignement ou dans la marge de recul.

ARTICLE UX7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les zones constructibles définies par le plan directeur de la ZAC.

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- les locaux poubelles, postes de garde, qui pourront être implantés à l'alignement ou dans la marge de recul.

ARTICLE UX8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX9
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements collectifs et ouvrages techniques d'infrastructure et de superstructure,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UX10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10m, mesurés par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5m supplémentaires, dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement, ou pour des éléments ponctuels de faible emprise tels que pylônes, cheminées,...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UX11

ASPECT EXTERIEUR

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

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 dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

VOLUMES

Les toitures seront soit horizontales, soit à faibles pentes (inférieures à 20%). Dans tous les cas, elles seront dissimulées par des acrotères horizontaux.

Toutefois, pour des bâtiments ou des éléments de bâtiments de surface hors œuvre nette inférieure à 500m² des toitures apparentes sont autorisées. Les pentes seront alors inférieures à 30 degrés.

MATERIAUX

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions une unité des matériaux est recherchée.

Pour les façades, la brique (modèle identique aux ouvrages publics) ou le béton blanc ou gris parfaitement homogène en finition et teinte, ou le béton de silex, le bardage métallique et le bardage bois ainsi que les façades d'éléments verriers sont seuls admis. Toutefois, les panneaux de béton préfabriqués peuvent être autorisés sur présentation d'échantillons, si ces matériaux respectent l'esprit général d'aspect de façades du parc d'activités.

L'utilisation en toiture de tuiles de béton ou de terre cuite, de tôles ondulées ou fibrociment est interdite.

Les enduits et peintures sur maçonneries ou béton sont interdits.

COULEURS

La coloration des façades de bardage métallique sera métallisée (RAL 9006 ou 9007) gris clair (RAL 7000 ou couleur voisine) ou vert foncé (RAL 6009 ou 6005) pour l'ensemble de la zone.

En ce qui concerne les toitures, le choix de la couleur se fera selon la palette de couleurs de la zone : gris foncé.

Les couleurs vives sont autorisées pour les menuiseries et la signalétique. La surface des éléments de couleur vive ne dépassera pas 5 % de la surface des façades.

Un dépassement peut être admis sur avis de l'architecte conseil.

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont autorisées pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou en limite séparative de deux lots. Elles seront en treillis, soudé à mailles rectangulaires 5 x 10 cm, plastifiées vert RAL 6009 ou couleur voisine. Leur hauteur sera de 180 cm, sans redent.

Elles seront obligatoirement doublées d'une haie composée d'essences, courantes qui seront définies au cahier des prescriptions de paysage du CCCT (Cahier des Charges de Cession des Terrains).

Les entrées devront être marquées par un muret de briques, ou de béton blanc ou de béton silex ou une composition de ces matériaux, de 180 cm de hauteur et de longueur comprise entre 3 et 8 m de part et d'autre de l'accès. La largeur et l'implantation des portails devront être étudiés de manière à permettre le passage aisé des poids lourds (les détails entrée des lots seront définis dans le CCCT).

ENSEIGNES - PANNEAUX PUBLICITAIRES

Sur les façades et les murets d'entrée des lots sont seules autorisées des enseignes réalisées par des logos et lettres découpés en volume ou peints.

Les enseignes ou logos auront par façade une hauteur maxima de 1 mètre, et une longueur maxima égale à 10 % du linéaire de la façade concernée.

La façade du bâtiment ou du muret d'entrée devra être visible entre les lettres sur la surface non occupée par les lettres.

Les lettres pourront être lumineuses ou non.

Les flammes, mâts et drapeaux sont autorisés à l'exclusion des totems.

Sont interdits sur l'ensemble du secteur toute autre forme de publicité et en particulier :

- . les enseignes dépassant au-dessus du niveau de l'égout des toitures ou des acrotères,
- . les panneaux publicitaires.

Les lampadaires de chaque lot seront identiques à ceux des voies publiques de desserte du lot ou des cheminements piétons. Toutefois, les appliques lumineuses fixées sur les façades des bâtiments pourront être choisies en fonction de l'architecture de ceux-ci. Elles seront alors définies dans le dossier de demande de permis de construire.

TRANSFORMATEURS, COFFRETS, ABRI-POUBELLES, EDICULES TECHNIQUES

Ils seront soit intégrés dans les murets d'entrées prévus au paragraphe ci-dessus, soit dans les bâtiments, soit en excroissance et en cohérence architecturale avec les bâtiments.

ARTICLE UX12 **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

Pour chaque lot, il sera exigé au minimum 1 place « véhicule léger » (VL) par 350 m² de surface hors œuvre nette de locaux d'activité et une place par 30 m² de surface hors œuvre nette de bureau, d'activité commerciale, de service, et une place par logement.

En ce qui concerne les « poids lourds » (PL), il convient de prévoir à l'intérieur de chaque lot un nombre suffisant pour les besoins en périodes et heures de pointe, aucun stationnement sur les voies de desserte n'étant toléré.

ARTICLE UX13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les arbres de haute tige et les arbustes plantés par l'aménageur dans le cadre du préverdissement devront être conservés.

Une surface globale de 20 % de la surface du lot devra être plantée ou engazonnée.

Les parkings devront être plantés à raison d'au moins un arbre tige pour 5 places de parking.

Les dalles de béton perforées (type « evergreen ») ne sont pas comptabilisées dans la surface plantée. Chaque arbre tige dans une surface minérale pourra être comptabilisé pour 4m² d'espace vert.

La largeur des bandes boisées définies au plan sur les lots privés sera respectée.

Les talus des plates formes seront adoucis par la plantation de masses arbustives persistantes dont les essences sont à choisir et à mettre en mélange.

La marge de recul par rapport aux voies définies à l'article 6, sera sauf au droit des accès, paysagées et plantées d'arbres de hautes tiges.

La bande de plantations à créer figurant au document graphique en bordure de la RD940 sera constituée d'une bande de 10m de large engazonnée et paysagée avec plantations de haute tige en alignement, renforcées en pied par de la végétation arbustive, éventuellement établie sur un merlon de terre.

ARTICLE UX14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.