

## TITRE II

### CHAPITRE V

#### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

##### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UX couvre les secteurs réunissant une ou plusieurs activités.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RN 34, RD 216 et 402) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

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

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

###### 1 - Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

###### 2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation sauf cas visé à l'article UX.2,
- les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R. 111 -31 à R. 111 -46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R423-d du code de l'urbanisme.
- les carrières.
- les bâtiments à usage agricole.
- les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, sauf s'ils ont pour objet principal la rétention des eaux pluviales.

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

## **ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

### **1 – Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme),
- les installations et travaux divers définis à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- Les coupes ou 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.

### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies**

- Les installations et travaux divers définis à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- L'habitat est admis si:
  - son existence est justifiée par des considérations strictes de fonctionnement, de surveillance ou de sécurité,
  - il est intégré dans l'architecture des constructions à usage d'activité.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie ouverte à la circulation et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que de confort de circulation et de manœuvre.

Aucun accès aux constructions ne peut se faire à moins de 0,30 m au-dessous du niveau du point le plus bas du sol naturel considéré dans l'emprise du bâtiment, sauf si la topographie du terrain le justifie pleinement.

En cas de création d'une ou plusieurs voies, le tracé de celles-ci doit être:

- adapté aux rayons de braquage des véhicules quels qu'ils soient,
- conçu afin d'assurer à terme un maillage des voies locales.

L'accès aux parcelles doit permettre aux véhicules sortants de marquer un arrêt hors de la chaussée pour vérifier que la voie est dégagée.

### **ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

## **2) Assainissement**

### **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et le cas échéant, aux prescriptions particulières.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à:

- être mis hors-circuit et la construction directement raccordés au réseau collectif dès que cela sera possible,
- être inspectés facilement.

Le rejet des eaux résiduaires dans le réseau doit subir un pré-traitement de type décanteur-digesteur ou bac-à-graisses.

### **Eaux pluviales**

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Pour les constructions neuves et en l'absence d'un tel réseau:

- toutes les eaux pluviales doivent être dirigées par des canalisations souterraines dans un dispositif d'infiltration ou de rétention, sur le terrain propre à l'opération.
- ce dispositif devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

Dans les opérations d'ensemble portant à plus de deux, soit le nombre de lots, soit le nombre de constructions:

- la mise en place d'un réseau séparatif est obligatoire.
- l'ensemble des eaux pluviales des surfaces imperméabilisés devra être collecté, épurés des hydrocarbures et dirigés dans un dispositif collectif apte à réguler les eaux pluviales, puis rejeté soit dans le réseau collectif soit directement dans un émissaire naturel.

## **3) Distributions électriques et de Télécommunications**

Les réseaux de communication et de distribution de l'énergie doivent être enfouis.

### **ARTICLE UX5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions riveraines de la RN34 doivent observer un recul de 10 mètres par rapport à son alignement.

Les constructions doivent observer un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voiries suivantes:

- rue du Liéton,
- rue du Champ Joli,
- rue Jean Monnet,
- chemin des Près Puisieux.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en libre recul des voiries qui ne sont pas mentionnées aux deux alinéas précédents.

Dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 34 aucune construction ne peut être implantée, exception faite des cas prévus par l'article L 111.1.4 du Code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois, elles peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives aboutissant à la voie principale.

#### **ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être égale à 5 mètres minimum.

#### **ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à 60 % de la superficie du terrain

#### **ARTICLE UX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder un plafond de 15 mètres déterminé à partir du sol naturel. Cette hauteur ne concerne pas les éléments techniques de construction.

#### **ARTICLE UX11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

##### **Constructions**

L'aspect extérieur des constructions doit assurer l'intégration paysagère, architecturale et urbaine de celles-ci.

Les enseignes ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions.

##### **Clôtures**

La clôture en façade sera constituée d'une haie doublée ou non d'un grillage posé sur un soubassement d'au moins 50 cm de hauteur.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,50 m, sauf en cas de justification de sécurité.

#### **ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assurée en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les normes ci-après constituent des minima et n'exonèrent donc pas de l'application du respect du premier alinéa.

construction réservée à l'habitat :

il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

constructions à usage de bureaux ou de services :

une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette doit être consacrée au stationnement des véhicules.

constructions à usage d'activités de production :

une place de stationnement doit être créée, soit par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre brute réalisée, soit par poste.

hôtels et restaurants :

une place de stationnement doit être créée par:

- chambre d'hôtel construite,
- tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle collective (restaurants, réception, conférence...) réalisée.

Constructions à usage de commerce :

Il doit être réalisé 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHOB réalisée.

Constructions à usage d'artisanat :

Il doit être réalisé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHOB réalisée.

### **ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (16/18 minimum) pour 100 m<sup>2</sup> de la surface d'espaces verts.

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les clôtures en bordure des voies et en limites séparatives devront être doublées d'un écran végétal

Exemples de traitement des haies :

Trois types de haies sont possibles :

- Haie de charmille en 60 / 80, containers ou mottes, plantée en quinconce (3 u / ml)
- Haie de feuillus persistants monospécifique : largeur 0,80 m Viburnum tinus, Lauriers palmes, Eleagnus ebengei..., en 60 / 80, en mottes ou containers
- Haie libre fleurie : mélange de végétaux variés en 60 / 80 Largeur de 1,5 m à 2 m (plantation en quinconce)

Mélange type :

- ♦ Caducs : Noisetier 6, Forsythia 7, Viburnum opulus 8, Weigelia 9, Cornouiller 10, Lilas 11...
- ♦ Persistants : Viburnum tinus 1, Houx 2, Mahonia charity 3, Photinia glabra 4, Choisya

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS