

ZONE UX

* : Définition dans le lexique situé à la fin du règlement

Caractère de la zone

Cette zone correspond à un tissu urbain composé de constructions à destination principale d'activité. Elle est située le long de l'autoroute A4.

Cette zone comprend 2 secteurs de transition :

- secteur UXa situé en entrée de ville
- secteur UXb mitoyen aux zones naturelles

IL existe dans cette zone un secteur de protection acoustique portés aux annexes du PLU où la construction est soumise aux dispositions de l'arrêté du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996 notamment quant aux prescriptions techniques de nature à réduire les nuisances sonores (isolation acoustique).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation au sens de l'article L.512-2 et L. 512-7 du code de l'environnement
- les constructions pour l'exploitation agricole et forestière
- les aires des gens du voyage,
- le stationnement des caravanes et des camping-cars d'une durée inférieure à trois mois
- l'aménagement de terrains pour le camping, le stationnement des caravanes
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs et de tout hébergement léger de loisirs
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- les constructions à usage d'habitation sous réserve des conditions particulières de l'article 2
- les exhaussements et affouillements
- les dépôts de matériaux, de véhicules ou de déchets de toute nature
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

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

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages dans le cas d'exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension à condition de faire l'objet d'un report dans les documents graphiques et dans la liste des servitudes, et sans application des règles de prospect et d'implantation.
- les constructions à usage d'artisanat*, d'entrepôt et d'industrie à condition que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances pour le voisinage ;

- les constructions et installations publics et d'intérêt collectif si elles sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions d'habitation si elles sont destinées à la présence permanente de personnes nécessaire au fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone.
- l'extension et l'aménagement des constructions existantes, si les conditions suivantes sont respectées de manière cumulative:
 - l'activité existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits selon l'article R421-19 et R421-23 lorsqu'ils sont liés à des constructions autorisés dans la zone.
- les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à condition qu'elles ne soient pas classées type SEVESO et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les activités installées à proximité et pour le voisinage.

Dans les secteurs de protection acoustique portés aux annexes du P.L.U., la construction de bâtiments est soumise aux dispositions de l'arrêté du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 Mai 1996 notamment quant aux prescriptions techniques de nature à réduire les nuisances sonores.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 ACCÈS* ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Tout terrain devra avoir un accès satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense incendie et de protection civile et présenter un accès répondant à la règle suivante :

- Accès par une chaussée d'une largeur minimum de 3m

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante pour un accès véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil répondant aux caractéristiques précisées à l'alinéa 1er.

Le permis de construire peut être refusé ou notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé. Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de l'utilisation de terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UX 4 LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Assainissement• Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

• Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau public enterré ou à l'air libre (fossés, noues). Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Autres réseaux• Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision – Services numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront enterrés.

Les coffrets techniques et compteurs devront être intégrés aux murs de façades ou dans un muret

Antennes relais téléphoniques

Elles devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présents sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

ARTICLE UX 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées :

- soit avec un recul au minimum de 8 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies ou emprises publiques.
- Soit avec un recul au minimum de 10m de l'alignement ou de la limite d'emprise de l'autoroute A4

Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc...
- aux aires de stationnements, auvents, saillies en façades sur rue
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux éléments portant le sigle ou la raison sociale de l'activité

ARTICLE UX 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées :

- en retrait, dans ce cas une marge d'isolement sera appliquée

En secteurs UXa :

- soit en limite séparative
- soit en retrait dans ce cas la marge d'isolement sera appliquée

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 8 m des limites séparatives

Exceptions

- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respectent pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 6 m.

Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UX 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 50% de la surface du terrain

Dans le secteur UXa :

80 % de la surface du terrain

Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UX 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder:

- 15 m à l'acrotère ou au faitage

En secteur UXa :

- 18 m à l'acrotère ou au faitage

En secteur UXb

- 13 m à l'acrotère ou au faitage

Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les éléments techniques tels que souches de cheminées, ouvrages techniques.

Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UX 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration des constructions de la zone dans ce tissu.

Les bâtiments annexes*, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les bâtiments annexes transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc., seront intégrés aux bâtiments.

Les conceptions contemporaines marquées et de qualité sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu environnant.

Les toitures

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les éléments techniques situés sur les toitures devront par un traitement spécifique faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment.

En cas d'extension accolée au bâtiment existant, la pente des toitures devra s'harmoniser avec les pentes existantes ;

Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.

Aspect des matériaux et des couleurs

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants.

Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Toutes les façades seront traitées en un nombre limité de matériaux et de couleur. L'utilisation du blanc pur comme couleur principale du parement est interdite.

Les clôtures

Les clôtures en bordure de voie et en limites séparatives devront être d'une hauteur maximum de 2m et seront constituées par:

- soit des grilles de couleur vert foncé
- soit des grillages rigides (treillis soudés) implantés directement dans le sol, et de couleur vert foncé doublés de haies bocagères
- Clôture, portail et portillon devront être en harmonie tant sur les matériaux que les coloris

Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les installations diverses

Les installations techniques du type citernes à gaz liquéfié ou à mazout ou autres seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public

Les antennes paraboliques doivent seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public si possible sinon elles devront être masquées par un écran végétal.

ARTICLE UX 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les quais de chargement/déchargement de véhicules devront être implantés à l'intérieur des propriétés.

Les équipements publics devront prévoir le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

Les normes de stationnement

Nature de la construction Construction destinées à :	Nombre de places imposé <u>véhicules</u>	Nombre de places imposé <u>Vélos</u> avec 1 place = 1m ² surface de plancher
<p>l'habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions dont la surface bâtie est inférieure à 200m² surface de plancher : - Pour les constructions dont la surface bâtie est supérieure à 200m² surface de plancher : - 	<ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement dont 1 place couverte - 1,5 places par logement dont 1 place couverte - 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place
<p>l'hébergement hôtelier et/ou à la restauration</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par chambre ; - 1 place pour 10 m² de salle de restauration 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 10 chambres - 1 place pour 100m² de restauration avec un minimum de 10 places
<p>les bureaux</p> <p>Jusqu'à 100m² surface de plancher Au delà de 100m² surface de plancher</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 50 m² de surface de plancher - 2,5 places par tranche de 100m² surface de plancher 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 50m² surface de plancher
<p>les commerces</p> <p>Cas particuliers : foisonnement possible voir ci-dessous</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 2,5 places par tranche de 100 m² de surface de plancher 	<ul style="list-style-type: none"> - Cinéma : 1 place pour 100 places assises minimum de 20 places pour les centres commerciaux et/ou retailpark
<p>l'artisanat</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1,5 place par 100 m² surface de plancher 	<ul style="list-style-type: none"> - 2 places 100m² surface de plancher
<p>la logistique</p> <p>Construction de bureaux associée à l'activité de logistique</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 200m² de surface de plancher d'entrepôt - 1 place par 30m² surface de plancher de bureaux 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place 200m² surface de plancher à usage d'entrepôt + 1 place pour 50m² surface de plancher de bureaux associés à la logistique
<p>les activités industrielles</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 100 m² surface de plancher affectés à l'activité 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place 200m² surface de plancher
<p>les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>	<p>Nombre de places correspondant aux besoins des constructions</p>	<p>Nombre de places correspondant aux besoins des constructions</p>

NB : Arrondi des calculs par excès

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Conformément au décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, le pré-équipement de recharge pour véhicule électrique est obligatoire dans les constructions nouvelles équipées de places de stationnement couvertes ou, si elles sont non couvertes, d'accès sécurisé. Ils devront également prévoir des espaces de stationnement sécurisés pour les vélos (cf. règles de stationnement p 152.).

ARTICLE UX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement collectif doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 m du sol) pour 4 places de stationnement. Les plantations pourront être regroupées en bosquet.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements, à l'exception des espaces libres le long de l'autoroute A4,
- En bordure de voies et d'emprises publiques, à l'exception de l'A4, une bande bocagère doit être plantée sur une largeur d'au moins 5m, comportant des arbres de haute tige et des arbustes.
- En limite séparative une haie bocagère devra être plantée sur une largeur de 3m minimum.
- Les espaces plantés devront représenter au moins 25% de la superficie du terrain et être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics. Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espace planté. Dans ce cas, la surface à prendre en compte sera limitée à 10% de la surface de toiture végétalisée.
- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

En secteur UXa :

Les espaces verts devront représenter au moins 20% de la superficie du terrain. La marge de recul de 10m le long de l'autoroute A4 devra être plantée en continuité du paysagement d'entrée de ville au droit de l'échangeur A4/RD35.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone UX : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UX 1 à UX 13.