

## ZONE UX

La zone UX correspond aux sites ayant vocation à accueillir des activités économiques.

Cette zone comprend le sous-secteur UX.br qui correspond aux espaces concernés par un périmètre d'isolation acoustique lié aux infrastructures de transport terrestre (RN154).

### Article 1 - zone UX - Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à destination d'habitat, à l'exception de celles prévues à l'article 2 ;
2. L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
3. L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs;
4. Les dépôts de matériaux, d'engins ou de véhicules à ciel ouvert qui ne seraient pas en lien direct avec l'activité ;
5. L'ouverture et l'exploitation de carrière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques, pour la réalisation d'ouvrages publics ou encore des travaux de dépollution ;
6. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
7. Tout équipement collectif à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

### Article 2 - zone UX - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Sont autorisés sous conditions particulières, les éléments suivants :

#### 2.1 - Dans toute la zone

1. Les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité concernée et à la condition que l'habitation soit intégrée au volume du bâtiment d'activité ;
2. Les équipements collectifs dès lors qu'ils correspondent aux infrastructures techniques

ou aux réseaux nécessaires à l'activité artisanale, commerciale ou industrielle ;

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
4. Les panneaux publicitaires et enseignes lumineuses, à la condition qu'ils s'intègrent dans la construction principale et/ou les clôtures et ne créent pas de nuisance visuelle de jour comme de nuit. Le pétitionnaire peut se référer au guide des zones d'activités consultable dans le document annexes du présent PLU.

#### 2.2 - Dans le sous-secteur UX.br

Le secteur UX.br est concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre lié à l'arrêté N°2012.285.0002\*.

### Article 3 - zone UX - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

La configuration des accès doit être conçue au regard de la nature et de l'importance du trafic engendré par l'opération.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre et doit garantir le fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie et protection civile, collecte des ordures ménagères,..).

Tout terrain réclamant une desserte automobile doit être desservi, directement ou par une servitude de passage, par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions ou de l'aménagement projeté et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées (mise à jour le 13 septembre 2012).

### Article 4 - zone UX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

---

#### 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

---

\* Cf document Annexes

## 4.2 – Assainissement

### 4.2.1 Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal\* relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

### 4.2.2 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, telle qu'elle est prévue à l'article 5 ci-après et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoit les dispositions ci-dessus.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

## 4.3 – Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

---

\* Cf document Annexes

#### 4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'opération\*.

---

### Article 5 - zone UX - Superficie minimale des terrains constructibles

---

Non réglementé

---

### Article 6 - zone UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### 6.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques\*, de voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut public ou privé.

#### 6.2 - Dispositions générales

Les constructions implantées le long d'une emprise publique ou d'une voie ouverte à la circulation doivent être implantées avec un retrait\* de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement\* de la voie.

#### 6.3 - Dispositions particulières

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, un recul moindre ou une implantation à l'alignement sont admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente de celle imposée pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
3. lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée en harmonie avec ladite construction voisine.

---

### Article 7 - zone UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### 7.1 - Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article régissent l'implantation\* des constructions par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### 7.2 - Dispositions générales

Les constructions doivent observer un retrait par rapport aux limites séparatives permettant le bon

---

\* Cf document Annexes

\* Voir définition Lexique

\* Voir définition Lexique

ensoleillement et la ventilation des constructions voisines et observant un retrait minimum d'au moins 6 mètres.

Toutefois, pour les constructions à usage de bureaux ou les activités inscrites dans le tissu bâti existant, ce recul est ramené à un minimum de 3 mètres.

### 7.3 - Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis. Dans ce cas, la construction peut faire l'objet d'une extension dans le prolongement des murs existants, sans toutefois :

- rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie à l'article 7.2 ci-dessus ;
- créer une surélévation par rapport à la construction existante dans la partie du terrain qui, en application des dispositions de l'article 7.2, n'aurait pas été constructible.

## Article 8 - zone UX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementé.

## Article 9 - zone UX - Emprise au sol des constructions

---

Non réglementé

## Article 10 - zone UX - Hauteur maximale des constructions

---

### 10.1 - Dispositions générales

La hauteur maximale\* des constructions au faitage ne peut excéder 12 mètres.

### 10.2 - Dispositions particulières

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension, selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Pour les constructions ou installations dont la nature réclame, pour des raisons techniques justifiées, une hauteur plus élevée, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

## Article 11 - zone UX - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

---

### 11.1 Dispositions générales

En référence à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur de caractère des lieux avoisinants, des sites, des

---

paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

De même, les projets peuvent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,...

En fonction de leur architecture, de leur volumétrie ou de leur aspect extérieur, les constructions, les réhabilitations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Ce principe, qui n'exclue pas une architecture moderne, se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- la volumétrie et l'implantation de la construction au regard de la préservation du cadre bâti traditionnel ;
- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration
- le traitement volumétrique des bâtiments devra correspondre à la fonction du bâtiment sans vocabulaire architectural superflu.

L'application de ce principe exclut :

- toute forme d'architecture à référence étrangère à la région, tels que les chalets ;
- l'emploi de couleurs vives pour les menuiseries extérieures et les enduits.

En outre, dans la conception du projet, plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence les mouvements de terrains (remblais, déblais) doivent être réduits au minimum ;
- la conception de la construction (implantation, orientation ouvertures...) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie.

#### 11.1.1 - La volumétrie et l'implantation

Les constructions implantées le long des voies participent à la construction du front bâti. Le choix de leur implantation est déterminant pour leur intégration dans leur contexte. C'est pourquoi il doit être fondé au regard de l'implantation des constructions voisines et de la composition du front bâti dans lequel s'inscrit la nouvelle construction afin de préserver ou de créer une harmonie tant dans les modes d'implantation que dans les volumes de constructions.

#### 11.1.2 - Les façades

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué.

L'enduit doit être réalisé sans fioriture particulière incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

La couleur des enduits doit être recherchées dans les tonalités de coloration générales du secteur et adaptée à la typologie de la construction.

Les couleurs utilisées pour les surfaces de façades seront « lavées de blanc » (tons pastels). Ces couleurs seront dans les blancs, gris à argent.

Les bardages reprenant l'aspect, l'assemblage du bois ou du métal sont admis dès lors que les teintes s'harmonisent avec les tonalités du territoire.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition, que la façade principale.

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade sauf contraintes techniques justifiées.

L'isolation par l'extérieur est autorisée.

#### 11.1.3 - Les ouvertures et les menuiseries

Les ouvertures en façade sont organisées dans un souci d'unité n'excluant pas la diversité. Toutefois, les formes doivent s'intégrer dans une composition architecturale cohérente de la façade.

#### 11.1.4 - Les toitures et les lucarnes

Les toitures peuvent être à pente ou à terrasse sous réserve des dispositions générales et particulières énoncées ci-après :

- Les toitures à pentes seront prioritairement à deux rampants.
- Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations,..) seront privilégiés. La surface sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les toitures sont, de façon générale, couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage et les teintes de l'ardoise de teinte bleu-noire ou de la tuile de teinte brun rouge foncé et nuancé. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux structures vitrées.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture (voir article 11.1.7).

#### 11.1.5 - Les locaux annexes et les extensions

Les annexes et extensions des constructions principales doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche.

Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, climatisation,...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble sauf contraintes techniques justifiées.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture (voir article 11.1.7).

#### 11.1.6 - Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue et sur cours participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur hauteur, leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement.

Les clôtures sur emprise publique et sur voie peuvent être constituées par des haies arbustives ou des murs d'une hauteur de 2 mètres. Ce principe devient obligatoire pour les activités économiques situées au sein du cadre résidentiel.

Les clôtures sont autorisées aussi bien en bordure de voie qu'en limites séparatives, sous la forme d'une grille ou d'un treillis métallique à maille rectangulaire verticale, d'un ton uni soit gris soit vert. Des clôtures visuellement hermétiques pourront être autorisées sur les limites séparatives des constructions industrielles, afin de dissimuler les aires de stockages, locaux techniques,...

Les clôtures grillagées sont autorisées dans la mesure où elles sont accompagnées d'un aménagement paysager sur l'unité foncière. Cet aménagement paysager est relatif à l'article 13 de la présente zone.

Les clôtures de type plaque béton doivent être enduites ou peintes dans les tons des clôtures et constructions environnantes.

#### 11.1.7 - Les surfaces destinées à la captation d'énergie

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lorsque :

- la couleur des matériaux de toiture est en harmonie avec les surfaces de captation d'énergie ;
- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

#### 11.2 – Dispositions relatives à l'aménagement des abords

Les abords d'une construction constituent non seulement son écrin mais également les espaces de transition vers l'emprise publique ou les espaces naturels. A ce titre, leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, doit être conçu en tenant compte de l'environnement proche :

- les espaces marquant la transition entre le paysage bâti et les espaces naturels (fond de terrain en limite des champs et des bois) doivent être traités (plantations, clôtures) pour participer à la composition de la silhouette du village ou des hameaux ;
- les espaces situés entre la construction et l'emprise publique doivent concourir à l'embellissement de l'espace public.

### Article 12 - zone UX - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### 12.1 - Normes minimales de stationnement

Les besoins en stationnement requis pour assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies sont les suivantes :

- Constructions à destination de bureaux : une place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à destination artisanale : une place de stationnement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à destination industrielle ou d'entreposage : une place de stationnement par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables. La superficie minimale de stationnement doit être au moins égale à 20% de la superficie de la surface de plancher.



Les aires de manœuvre pourront être couplées aux aires de stationnement pour limiter les surfaces imperméabilisées et pour maximiser l'organisation de la desserte ou des espaces verts.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

#### 12.2 - Modalités d'application

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre comprenant des décimales, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre supérieur.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant aux nouvelles destinations sont exigées ;
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est pas fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher créés.

L'obligation de réaliser des aires de stationnements n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration du bâtiment sauf si la surface plancher est augmentée.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées (mise à jour le 13 septembre 2012).

#### 12.3 - Dispositions particulières

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres à vol d'oiseau du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations par le versement d'une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 13 – zone UX - obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

---

#### 13.1 - Aspects qualitatifs

Le traitement des abords des constructions doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur

- globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

L'espace situé entre le bâti et la voie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Elles sont préconisées notamment dans le traitement végétal des limites mitoyennes et de fond de parcelles. Les limites des parcelles pourront être constituées de haies vives, arbustives d'une hauteur pouvant aller jusqu'à 2 mètres. Les haies monotypées sont interdites.

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement.

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

### 13.2 - Aspects quantitatifs

20 % au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.

Les aires de stationnement de surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral) sont prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière.

Les toitures terrasses couvertes en végétal seront prises en compte pour 100% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière.

## Article 14 – zone UX - Coefficient d'occupation du sol

---

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

## Article 15 – zone UX – Performances énergétiques et environnementales

---

Non réglementé

## Article 16 – zone UX – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Non réglementé