

# Zone Ux

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ux correspond aux secteurs destinés à accueillir des activités économiques (industrie, artisanat et commerces). Les zones Ux sont situées à l'Ouest du village, ainsi qu'aux niveaux des hameaux des Sauvans, de Castagne, des Moulins, des Billards et à l'extrémité Sud de la commune (lieux-dits "Sainte-Marthe" et "Le Logis Neuf").

La zone Ux comprend un secteur Uxa, au lieu-dit "Logis Neuf", non desservi par l'assainissement collectif.

La zone Ux est concernée par l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 relatif aux voies bruyantes.

Une partie de la zone Ux est concernée par le risque Inondation (secteurs indicés « i1 » et « i2 »).

## ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs indicés « i1 » et « i2 », sont interdites :

Les constructions et installations :

- à usage d'exploitation agricole ou forestière.

De plus, dans le secteur Uxa sont interdites :

Les constructions et installations :

- à usage d'industrie.

Dans les secteurs indicés « i1 » et « i2 » sont interdites :

Les constructions et installations non mentionnées à l'article Ux2 et notamment la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

## ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs indicés « i1 » et « i2 », sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation, à condition :
  - qu'elles présentent une surface maximum de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par activité
  - qu'elles soient liées et nécessaires à la surveillance, au fonctionnement ou à la direction des installations et occupations autorisées dans la zone.
  - qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités auquel elles se rapportent.

Le permis de construire à usage d'habitation ne sera autorisé qu'après la construction de la (ou des) construction(s) à usage d'activités.

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à zone et qu'elles soient compatibles avec la vocation de celle-ci,
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec

- les milieux environnants et en limiter les nuisances,
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (voie de circulation notamment) et les équipements collectifs.
  - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
  - les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs indicés « i1 », correspondant au lit moyen lié à l'Urbane, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol, ni de changement de destination. Les planchers habitables créés doivent être situés à l'étage. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m<sup>2</sup> situé à l'étage, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours de l'extérieur.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement (hébergement hôtelier, foyers, colonies de vacance, pensions de famille, hôpitaux, maison de retraite,...) à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination. Les planchers habitables créés seront situés à l'étage.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux,...) à condition qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées, qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination. Après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à l'étage ou à l'extérieur du bâtiment (relief,...).
- les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions annexes des habitations, telles que les terrasses couvertes, garages, abris de jardins, piscines,... sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

Dans les secteurs indicés « i2 », correspondant au lit majeur et au lit majeur exceptionnel liés à l'Urbane, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, ni de changement de destination. Les planchers habitables créés doivent être situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, après extension, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m<sup>2</sup> situé à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours de l'extérieur.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement (hébergement hôtelier, foyers, colonies de vacance, pensions de famille, hôpitaux, maison de repos, maison de retraite, maison d'arrêt,...) à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement, et pas de changement de destination. Les planchers habitables créés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux,...), sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes rassemblées, ni de changement de destination. Après extension, les effectifs reçus doivent disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

- les constructions annexes des habitations, telles que les terrasses couvertes, garages, abris de jardins, piscines,... sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

## **ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour, tel que prévu à l'annexe 1.

Si l'accès privé est pentu, ce dernier devra être aménagé avec une partie plate avant de déboucher sur la voie publique.

L'aménagement de la voirie sera soumis à l'approbation des services compétents et de la commission urbanisme.

## **ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau**

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. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

#### *Eaux usées*

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

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux résiduaires et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux et les cours d'eau est interdite.

#### Dans le secteur Uxa :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le Schéma Directeur d'Assainissement, et conformes à la réglementation en vigueur.

### *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 spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le-dit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Des bassins de rétention secs, enherbés et végétalisés (d'une profondeur inférieure à un mètre) doivent être réalisés sur les terrains des opérations. Les collecteurs venant les alimenter doivent être équipés de vannes de sectionnement en cas de pollution accidentelle. Le fond de chacun des bassins doit être muni d'une cunette permettant l'évacuation des ruissellements pour des pluies fréquentes. Pour les surfaces imperméabilisées susceptibles d'être polluées par des substances toxiques, un dispositif de piégeage des pollutions adapté doit être réalisé par le constructeur.

### **Défense incendie**

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie en vigueur et ce par les voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille du bâtiment industriel ou de son activité.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain, à partir des réseaux existants.

## **ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant les reculs minimum suivants :

- 20 mètres de l'axe des voies départementales 101, 201, 83 et 4,
- 10 mètres de l'axe des voies communales n°2, 6 et 11,
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques ouvertes à la circulation,
- 15 mètres de l'axe des ravins et canaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être édifiés soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Au titre de l'article L.111-6 du code de l'Urbanisme, en bordure de la D900 – ex N100, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la D900 – ex N100. Cette disposition ne concerne pas l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes.

## **ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à leur hauteur diminuée de 4 mètres. Ce recul ne peut pas être inférieur à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être implantés soit sur les limites séparatives de parcelles, soit en respectant un recul par rapport à celles-ci.

## **ARTICLE Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Une distance minimum de 5 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière.

## **ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière sur laquelle elles s'implantent.

## **ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **Hauteur :**

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder 9 mètres.

Cas particulier : pour le secteur des Billards (zone à bosses d'argiles), le point « zéro » (sol naturel dans le paragraphe précédent) sera défini après les éventuels terrassements qui auront pour objectif de supprimer les bosses.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, dont la hauteur ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faitage.

## **ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **Conditions générales**

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Adaptation au terrain**

L'implantation de la construction et son orientation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais doivent être réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### **Aspect des constructions**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

#### *Volumétrie*

La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, ateliers, halls d'exposition). Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti. Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de composition.

#### *Ouvertures*

Les percements doivent faire l'objet d'une étude de composition et ne doivent pas être le fruit d'une étude basée uniquement sur les besoins fonctionnels. Dans tous les cas, pour les constructions situées à l'Est du ruisseau des Billards, les vitrines doivent être situées sur la façade à l'alignement.

#### *Matériaux*

Le choix précis des matériaux et teintes doit être soumis à l'avis du maire assisté de l'architecte conseiller, afin de garantir une harmonie d'aspect entre les différents lots, le bâti et le paysage environnant.

Pour les constructions sont autorisés :

- pour les couvertures : des tuiles rondes ou romanes grand mule de teinte paille, des bacs aciers, du fibrociment teinté ou non, ainsi que d'autres matériaux industriels. Les toitures ou terrasses sont autorisées, si elles sont d'un aspect soigné et si elles sont compatibles avec l'architecture des constructions voisines. Les installations pour la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques) sont autorisées sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture.
- pour les façades : elles doivent être réalisées en maçonnerie et enduites, finition grattée ou frottée à l'exclusion de toute finition grossière ou dite rustique, ou réalisées en matériaux industriels répondant aux critères mentionnés ci-dessus,
- pour les couleurs : le choix des couleurs des matériaux doit permettre une insertion harmonieuse dans le paysage. Une étude de coloration doit être présentée lors du permis de construire.

#### *Enseignes*

Les enseignes doivent être limitées au maximum en nombre et regroupées sur le bâtiment, prioritairement au-dessus de l'accès. Les enseignes en drapeau ou implantées sur les toitures, ainsi que les mats publicitaires, sont interdits.

#### *Détails architecturaux*

Clôtures : seules sont autorisées les clôtures végétales, doublant éventuellement de part et d'autre un grillage.

## **ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT**

### **Principe**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

### **Nombre d'emplacements :**

- Pour les constructions à usage de commerces : une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente entamés,
- Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés,

- Pour les constructions à usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés,
- Pour les constructions à usage d'industrie : une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés.

#### **Caractéristiques techniques des emplacements**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, accès compris.  
De plus, les aménagements doivent garantir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **Obligation de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les surfaces libres de construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements.

Un écran végétal composé d'arbres de haute tige et d'arbustes doit être réalisé en limite du chemin communal de Salignan.

### **ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové