

## CHAPITRE 3 - ZONE UX

La zone urbaine dite « zone UX » est réservée aux activités économiques.

Elle est affectée par le risque inondation défini par le PPRI de la vallée de l'Ouche, symbolisé par une trame spécifique sur le plan de zonage. Dans cette zone inondable, s'applique le règlement du PPRI.

Dans les secteurs inondables, les installations, ouvrages ou remblais réalisés en zone inondable sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

La zone est affectée par le risque de remontées de nappe matérialisé sur le plan de zonage.

Elle est également affectée par la zone humide, correspondant au fond de vallon de l'Ouche, à préserver au titre de l'article de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La zone est en partie incluse dans la bande de bruit de 250 mètres de part et d'autre de l'autoroute A38, définie par l'arrêté préfectoral du 25-09-2012 joint en annexe du dossier de PLU et qui définit des prescriptions particulières à respecter en matière de protection acoustique.

Les fiches de recommandations du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine sont jointes en annexe du règlement. Elles sont destinées à orienter les projets de construction neuve, de rénovation ou de réhabilitation.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnée à l'article UX2.
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage agricole,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes, les terrains de camping,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les terrains de stationnement de caravanes,
- les carrières.

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

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. En aucun cas leur surface totale ne pourra excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâtiment principal plus annexes éventuelles). Le logement devra être intégré au bâtiment d'activité.

Les constructions à usage d'activités de toute nature sont admises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes

notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, les constructions sont autorisées, mais les caves et les sous-sols sont interdits.

Dans les secteurs concernés par la trame zone humide, les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement de ces zones humides sont interdits, sauf exception. Dans ce cas, il faudra démontrer d'avoir cherché à éviter ou à réduire tout impact sur la zone humide et toute destruction de zone humide sera soumise à compensation à hauteur de 200% de la surface détruite (voir modalités définies dans les dispositions générales par le SDAGE).

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

### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules et des piétons.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles 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.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

### **2- Voirie**

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du code civil doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UX 4 -CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur

### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

## **2- Assainissement des eaux usées**

### Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

## **3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales et de ruissellement doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un prétraitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux de pluie,...).

Les nouveaux aménagements doivent limiter leur débit de fuite lors d'une pluie centennale.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'excès de ruissellement sera :

- soit évacué directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- soit absorbé partiellement ou en totalité sur le terrain (puits d'infiltration).

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

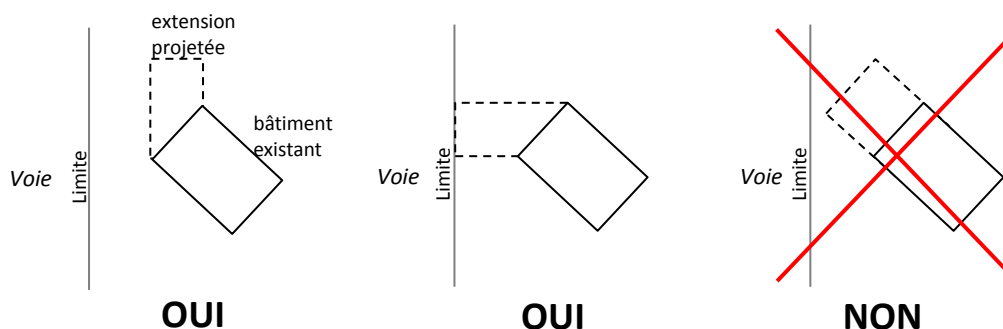
Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-36.

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

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6m par rapport à l'alignement.

Un recul différent pourra être imposé dans les secteurs de carrefours routiers pour des raisons de visibilité et de sécurité.

Lorsque des constructions existantes ne respectent pas la règle ci-dessus, une extension peut être autorisée, sous réserve que cette extension n’amène pas une réduction de l’espace compris entre la construction et l’alignement, à l’exception d’une implantation de l’extension à l’alignement.

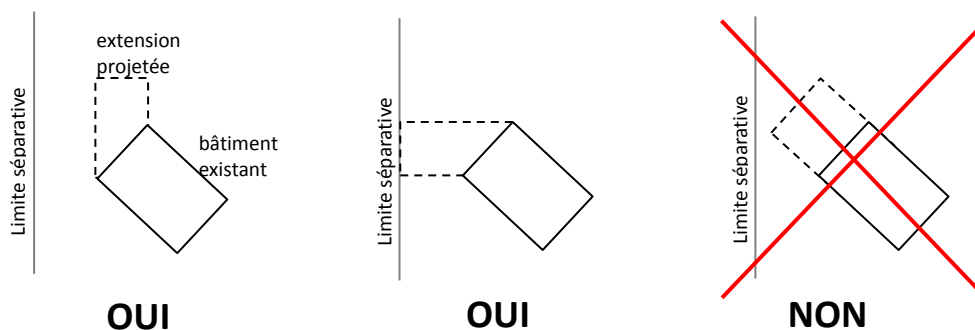


### ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne s’implante en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas d’implantation en limite séparative, toutes dispositions doivent être prises, en particulier par l’établissement de murs coupe—feu, pour éviter la propagation des incendies.

Lorsque des constructions existantes ne respectent pas la règle ci-dessus, une extension peut être autorisée, sous réserve que cette extension n’amène pas une réduction de l’espace compris entre la construction et la limite séparative, à l’exception d’une implantation de l’extension en limite.



### ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

### ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d’emprise au sol ne doit pas excéder 0,70.

### ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m mesurés à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu’au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus, au point le plus défavorable du terrain naturel au droit de la

construction.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (notamment réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

## **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1- Généralités**

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis.

Les constructions présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.

Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées ; toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.

Les bâtiments annexes, les locaux de gardiennage, ... ainsi que les éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'une réflexion pour une bonne intégration dans l'ensemble des installations.

Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin, tant dans leur composition et leurs emplacements, qu'en matière de matériaux.

### **2- Matériaux et couleurs**

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérées est rigoureusement interdit, ainsi que l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibrociment de teinte naturelle.

Les constructions utiliseront les matériaux suivants ou tout matériau d'aspect similaire : béton, brique de terre cuite ou de béton, parpaings enduits, bois (bardages bois autoclavés), ou des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc...). Sont toutefois interdits les enduits gris ciment.

### **3- Clôtures**

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives d'essences locales,
- soit par des grilles doublées ou non de haies vives d'essences locales,
- soit par des grillages doublés de haies vives d'essences locales.
- soit par un mur plein enduit ou en pierre
- soit par un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage

Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 m, à l'exception des murs dont la hauteur est limitée à 1,60 m.

Toutefois, une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les boîtes aux lettres, dans la mesure du possible, ainsi que les boîtiers électriques devront être intégrés à la clôture.

Les clôtures sont soumises à une demande préalable en mairie.

#### **4- Equipements ou aménagements extérieurs**

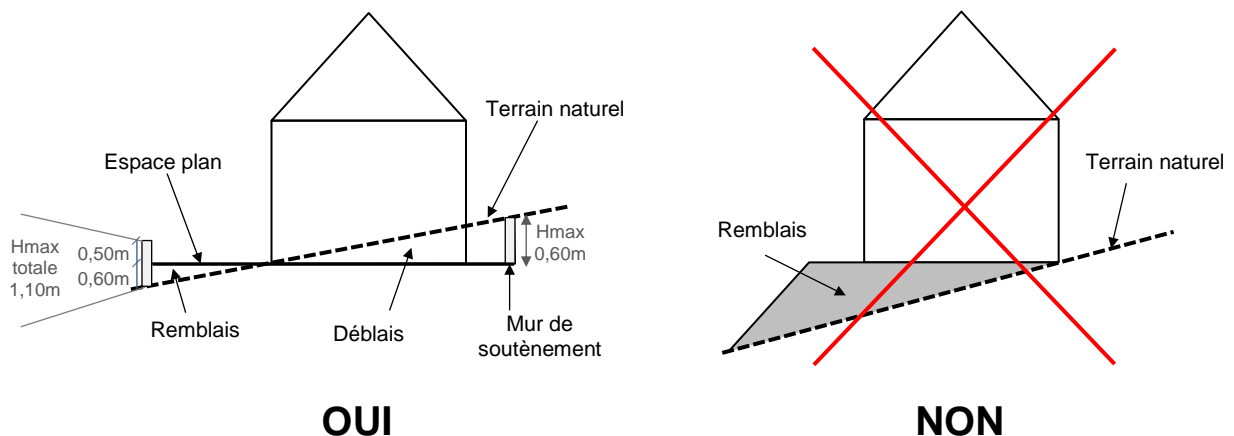
Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées.

Aucune aire de stockage ne sera visible depuis l'emprise publique, sauf en cas d'impossibilités particulières justifiées. Les dépôts et installations techniques permanents seront masqués par des écrans végétaux denses ou couverts par une construction en dur.

#### **5- Adaptation au terrain naturel**

La conception du bâtiment devra être adaptée au mieux à la morphologie du terrain naturel. Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Les déblais et remblais sont limités à 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel. Les murets de soutènement pourront être rehaussés au maximum de 0,50m par rapport à l'espace plan (voir schéma ci-dessous).

Les constructions sur butte de terre sont interdites.



#### **6- Dérogations**

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré par des installations propres.

#### **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts ; de plus, elles doivent être engazonnées ou plantées les parties non aménagées en espace vert pouvant être utilisées pour le stationnement ou l'évolution des véhicules.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent être plantées d'arbres de hautes tiges de façon à ombrager au mieux les places de stationnement.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations inesthétiques. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

Si les bâtiments, installations ou dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux denses pourra être prescrite.

**ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-36.

**ARTICLE UX 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UX 16- INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS  
ÉLECTRONIQUES**

Dans l'objectif de permettre le passage de la fibre optique, les opérations groupées prévoient la pose de fourreaux à cet effet.