



## **- CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.x**

<b>U.x</b>	<p><b>RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION :</b> <b>CARACTERE DE LA ZONE U.x :</b></p> <p>Cette zone porte la vocation industrielle et artisanale de la commune sur les deux secteurs de Marengo et de Ramasso. Elle est équipée, l'ensemble des voies et des services publics et réseaux techniques est réalisé.</p> <p>Cette zone, destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales, est pratiquement lotie.</p>
------------	---

### **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE U.x.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception du logement de fonction (habitat lié à l'activité).
- Les bâtiments d'élevage
- Les terrains de camping ou de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les villages de vacances et le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs.
- Les installations et travaux divers de type :
  - parc d'attractions, stand de tir, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
  - affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée
- L'ouverture de mines ou de carrières

- Toutes installations de parcs éoliens ou d'éoliennes domestiques
- Les pylônes de radiotéléphonie mobile

---

**ARTICLE U.x.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A  
CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les affouillements et exhaussements dans la mesure où ils sont liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou nécessaires à la réalisation d'infrastructures routières.
- Les locaux destinés au logement des personnes sous réserve que :
  - leur présence permanente sur la zone soit jugée nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements,
  - qu'ils soient partie intégrante des locaux d'activités
  - et qu'ils n'excèdent pas 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

**SECTION 2  
CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL**

---

**ARTICLE U.x.3 : ACCES ET VOIRIE**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

**I - Accès :**

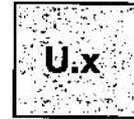
Les accès et voiries publiques ou privées seront aménagés de façon à souligner l'image de marque de la zone avec des qualités spatiales et paysagères intéressantes tout en garantissant leur caractère fonctionnel.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies présentant une gêne ou un risque peut être interdit.

**Le long de la RN88 en 2x2 voies** : tout accès direct sur cette voie est interdit



## **II - Voirie :**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

**Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, l'ouverture à la circulation publique des voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes:-**

- Les voies à double sens doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 7 mètres et une chaussée de 5,5 mètres au moins
- Les voies à sens unique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 5.5 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins
- Dans la partie terminale des voies en impasse, doit être aménagé, le cas échéant, un dispositif de retournement permettant les manœuvres des véhicules de ramassage des ordures ménagères ainsi que l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et la protection civile.
- D'autres caractéristiques de voies pourront être exigées si la voie est structurante pour la zone aménagée et remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations.
- L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.
- La chaussée sera traitée en enrobé (par exemple, de type bitumineux BBSG épaisseur 6cm pour véhicules légers) ou similaire en qualité
- Les éclairages des voies à créer et espaces publics seront conçus en cohérence avec les équipements publics existants (éclairage LED, horloge astronomique).

## **ARTICLE U.x.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1/ Eau potable :**

Toute construction qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2/ Assainissement :**

#### **2.1. - Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

Les dispositifs d'assainissements autonomes devront être conformes au type décrit dans le schéma communal d'assainissement.

Ils devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au réseau collectif.



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 et à un pré-traitement pour les activités polluantes conformément à la réglementation en vigueur relative au rejet des eaux résiduaires par les établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

## **2.2. - Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **3/ Réseaux électriques et de télécommunications :**

3.1. – Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble

3.2. – Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent de préférence être intégrés aux constructions

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

## **4/ Ordures ménagères :**

Toute construction à usage collectif devra comporter un lieu de stockage de containers afin de permettre le bon fonctionnement du tri sélectif, en vigueur au sein de la communauté de communes.

## **ARTICLE U.x.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale des parcelles devra être en cohérence avec les nécessités techniques en termes d'assainissement autonome, telles que décrites dans le schéma communal d'assainissement.



## **ARTICLE U.x.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

De manière générale, les constructions et installations nouvelles devront s'implanter:

- > selon un retrait minimum de 100m par rapport à l'axe de la RN88 en 2x2 voies hors espaces urbanisés
- > selon un retrait minimum de 75 m par rapport à l'axe de la RN 88 et RN2088 (y compris lorsque leur déclassement en RD sera intervenu) hors espaces urbanisés
- > selon un retrait minimum de 10m de la limite d'emprise publique de la RD 911 ou de la RN2088 (y compris lorsque son déclassement en RD sera intervenu) en espaces urbanisés
- > dans les autres cas :
  - soit en l'alignement par rapport à la limite de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue,
  - soit en retrait avec un minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue
  - soit dans la continuité des alignements existants à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisines, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus seront appréciées au regard de l'ensemble du projet, et non à l'échelle du lot.

**Toutefois, pour l'ensemble de la zone une implantation différente pourra être autorisée ou imposée dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique :**

- > dans le cas de constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public
- > dans le cas d'adaptations, réfections ou extensions des constructions existantes
- > si elle est justifiée par une forme de parcelle contraignante
- > pour des projets d'équipement publics

Dans ces cas les implantations pourront se faire à une distance autre de celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement sur la limite d'emprise publique et dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).



## **ARTICLE U.x.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit, à une distance de tout point de cette construction au point de l'unité foncière qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 5 mètres.

L'implantation en limite exacte de propriété pourra être autorisée si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu).

La construction en limite de propriété n'est pas autorisée quand il s'agit d'une limite de la zone Ux sauf dans le cas de l'extension d'une construction déjà implantée en limite séparative.

Des marges plus importantes peuvent être imposées lorsque les conditions de sécurité l'exigent.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- pour des constructions ou installations liées et nécessaires aux réseaux d'intérêt publics
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus seront appréciées au regard de l'ensemble du projet, et non à l'échelle du lot.

## **ARTICLE U.x.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE U.x.9 : EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE U.x.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.



## **ARTICLE U.x.11 : ASPECT EXTERIEUR**

---

### **I- En règle générale :**

---

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

#### **1- Terrassements et fouilles pour l'implantation d'accès :**

L'adaptation de la construction à la pente ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La tenue des remblais/déblais sera assurée par des plantations ou des soutènements bâtis qui tendront à s'intégrer à l'environnement, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simples ouvrages techniques.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

#### **2- Circulation sur la parcelle**

L'organisation rationnelle des circulations, situées sur la parcelle, sera étudiée dans le souci de limiter les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus.

#### **3- Architecture étrangère à la région**

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite.

#### **4- Recherche architecturale ou nécessité fonctionnelle**

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement, il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

#### **5- Eco-conception :**

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés au volume général des constructions (toiture, façade, etc.) ou sur ses prolongements (mur de soutènement, etc.)

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont encouragés et admis sous condition d'être intégrés à la construction ou à l'aménagement de la parcelle.

**6- Tout élément technique extérieur, et en particulier les paraboles ou unités extérieures de climatisation, doit faire l'objet d'une bonne intégration par une implantation susceptible d'en limiter la perception depuis les rues et places principales.**

### 7- Clôtures :

De manière générale, les clôtures doivent s'adapter à la topographie du terrain et répondre aux caractéristiques typologiques locales

Ainsi sont interdites :

- les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire d'aspect final brut (ex : agglos non enduits, etc.)
- les barrières de types industrielles
- les chaînes et barrières trop voyantes
- les clôtures pleines d'une hauteur supérieure à 1m.

Pour toutes les clôtures, sur rue ou en limites séparative, la hauteur totale des clôtures (mur plein + grille, ou grillage, ou etc) ne pourra dépasser 1.50m.

En bordure de voirie, et notamment de routes départementales, les clôtures (aspect, hauteur, etc.) et les aménagements associés devront être conçus de façon à garantir les meilleures conditions de sécurité routière.

### 8- Constructions annexes :

Les annexes telles que garages, remises, celliers, stockages devront être le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

Les annexes de piscine devront faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité (semi enterrées, dissimulées ou intégrées au volume bâti, etc.)

Les annexes pourront faire l'objet d'une pente de toiture différente de celle du corps principal.

### 9- Les couleurs

De manière générale, les couleurs employées, que ce soit pour le bâtiment principal, les annexes, les clôtures, etc., devront être en cohérence avec les teintes traditionnelles propres à la commune ; les couleurs vives et très claires en façade sont interdites.

De plus, à l'exception de certains projets de bâtiments de caractère ou d'intérêt public, susceptibles de présenter une architecture spécifique permettant de les distinguer, les constructions respecteront également les principes suivants :

## **II- Concernant les constructions destinées à l'industrie, aux bureaux, au commerce, ou à l'artisanat :**

---

Les constructions devront présenter un aspect fini satisfaisant, qui participe à l'image de marque de la commune. Toute construction à l'aspect inachevé ou provisoire ne peut être acceptée.

Les volumes seront simples et sans artifices ce qui n'interdit pas une conception et une recherche architecturale originale.

Elles doivent s'intégrer dans le paysage par l'utilisation de proportions et de matériaux compatibles avec les autres constructions.



### **Toitures :**

La pente de la toiture devra correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre.

Des toitures terrasses pourront être autorisées dans le cadre d'un projet dont le parti architectural est bien marqué.

Il pourra être rapporté un bandeau de type acrotère, ceinturant la construction et harmonieusement proportionné par rapport à l'ensemble du projet.

Le matériau de couverture pourra être de type traditionnel (Lauze, ardoise, ou matériau similaire dans la couleur) ou de type bacs nervurés laqués de nature identique au matériau de façade, dans la mesure où la teinte employée est en cohérence avec celle de la façade ou des matériaux de couverture traditionnels.

D'autres types de matériaux peuvent être utilisés : zinc, cuivre...

### **Murs :**

L'ensemble des façades doit être traité avec soin.

Sont interdits :

- Les constructions en rondins de bois.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment, etc. Ceux-ci devront être enduits ou recouverts, dans le respect des teintes traditionnelles propres à la commune ; les couleurs vives et très claires en façade sont interdites.
- L'utilisation de matériaux brillants de type tôle galvanisée est interdite.
- Les imitations de matériaux telles que fausses coupes de pierres, faux appareillages de briques, incrustations de pierres, pans de bois sont interdites.

Sont autorisés sous condition :

- Les bardages bois naturels ou peints, pour tout ou partie des façades, dans la mesure d'une composition harmonieuse et de qualité, dans le respect des teintes traditionnelles propres à la commune ; les couleurs vives et très claires en façade sont interdites.
- Les projets utilisant un béton architectonique, des agglos teintés, des appareillages de briques ou de parpaings pourront être autorisés dans la mesure où ils possèdent de bonnes qualités de finition.
- Les bardages seront autorisés dans la mesure où la couleur employée est de préférence mate et respecte les teintes traditionnelles propres à la commune ; les couleurs vives et très claires en façade sont interdites.

### **Les enseignes :**

- Une intégration aux volumes architecturaux et aux clôtures sera recherchée. Ainsi, les enseignes devront être adaptées à l'architecture de la construction sur laquelle elles sont apposées
- Aucune enseigne dépassant la hauteur de la construction ne sera autorisée. De même les enseignes posées ou peintes en couverture seront interdites.

## **ARTICLE U.x.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol, en particulier être proportionnel au nombre d'employés et au public accueilli.

Le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires devra être prévu en sus.

## **ARTICLE U.x.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

### **De manière générale :**

- Les espaces extérieurs devront respecter le caractère de la zone, à savoir la prédominance des jardins et des espaces verts.
  - Les arbres et haies bocagères existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations indigènes résistantes aux conditions climatiques et pédologiques. Ainsi, les essences étrangères à la région et inappropriées au site sont interdites.
  - Les haies seront composées d'essences champêtres : houx, troène, sorbier des oiseleurs, bouleau, érables, frêne, noisetier, etc.
  - Les espaces libres seront aménagés et plantés. Ainsi, les aires de stationnement et les voies d'accès doivent être plantées d'arbres à haute tige ou de haies, voire aménagées sur des espaces engazonnés afin de permettre une meilleure intégration paysagère
- De plus, afin de limiter l'imperméabilisation des espaces libres, l'aménagement des parkings et voies d'accès se traduira, sauf impossibilités techniques manifestes, par l'emploi de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

**Dans le cadre de la charte d'itinéraire de la RN 88 :** dans les 300m visibles depuis la 2x2 voies devront être :

- implantés des appuis végétaux (arbres à grand développement) pour les constructions ou infrastructures isolées.
- plantées ou conservées des transitions végétale entre espace bâti et espace agricole pour les lotissements et les zones d'activités : haies arborées, bandes boisées, plantation d'alignement.
- respectés les structures végétales en place
- masquées les aires de stockages au minimum par une végétalisation des abords.

## **ARTICLE U.x.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.