

## **7. ZONE UX**

### Caractère dominant de la zone

La zone UX est une zone équipée destinée à l'accueil d'activités économiques à vocations commerciales, artisanales, d'entrepôts ou de bureaux.

La zone UX comprend un **secteur UXc** dont l'objectif est de mieux caractériser le type d'activité autorisé sur un site spécifique à Pellegrue.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

### 1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits :

1.1.1 - Dans l'ensemble de la zone UX, les constructions à usage industriel, d'exploitations agricole et forestière.

Dans l'ensemble de la zone UX, les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.1.

**En secteur UXc**, les constructions à usage artisanal.

1.1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes

1.1.5 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements ou exhaussement de sol nécessaires à l'édification des constructions.

### 1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous conditions particulières :

1.2.1 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :

- D'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaire et directement liés aux activités autorisées,
- Que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- D'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.
- D'édifier une seule construction à usage d'habitation destiné au gardiennage par opération d'ensemble

1.2.2 – En **secteur UXc**, seules les constructions à usage de commerce de détail ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'un client sont autorisées sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux zones périphériques.

1.2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

1.2.4 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

1.2.5 - La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :

- le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;

- le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
- cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

1.2.6 – Le changement de destination des constructions sous réserve de ne pas intégrer les destinations fixées aux alinéas 1.1.1. et 1.1.2.

1.2.7 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

### **2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

2.1.1.1 – Hors agglomération :

- L'édification d'une construction nouvelle devra respectée les dispositions de recul vis-à-vis des routes départementales mentionnées en annexe 1.
- L'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de recul définies par rapport aux routes départementales sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

2.1.1.2 – En agglomération et le long des axes non répertoriés en annexe 1, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

2.1.1.3 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul de la construction existante.

2.1.1.4 – Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

#### **2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

2.1.2.1 – Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, la distance en tout point de la construction par rapport à la limite latérale étant d'au moins 5m.

2.1.2.2 – Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

2.1.2.3 – L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

2.1.2.4 – Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

#### **2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

2.1.3.1 – Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 5 mètres au nu du mur des constructions.

2.1.3.2 – Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

#### **2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.*

2.1.4.1 – Non règlementé

#### **2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.*

2.1.5.1 – La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit sauf pour les immeubles à toiture terrasse dont l'acrotère ne devra pas excéder 12,50m.

2.1.5.2 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

2.1.5.3 – Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, etc.), dans la limite d'une hauteur maximale de 15m.

## **2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES**

### **2.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

*Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 ».*

### **2.2.2 – TRAITEMENT DES FACADES**

2.2.2.1 Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

#### **Murs**

2.2.2.2 - Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

2.2.2.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

#### 2.2.2.4 - seront interdits :

- Les couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux.

#### **Revêtement des façades**

2.2.2.5 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

2.2.2.6 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- Bardages métalliques,
- Bardages bois dont la teinte reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- Maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- Revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- Les revêtements extérieurs auront une teinte brune ou gris foncé.

### **2.2.3 - COUVERTURE, QUALITE DES MATERIAUX DE COUVERTURE**

#### **Forme**

2.2.3.1 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires, ...

#### **Ouvertures dans le plan de la toiture**

2.2.3.2 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

#### **Souches de cheminées et ouvrages techniques**

2.2.3.3 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.

Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex : groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

### **2.2.4 - CLOTURES**

2.2.4.1 - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

2.2.4.2 - Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe précédent « Revêtement des façades », à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

## **2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

### **2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER**

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

### **2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

### **2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

#### **Espaces Libres**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

#### **Plantations**

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

#### **Plantations dans la bande tampon de 10m**

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la

création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

#### **2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT**

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 2 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

#### **2.3.5. ESPACES EXTRIEURS AFFECTES AU STOCKAGE**

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

### **2.4. STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Il doit être aménagé au minimum :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 1.2 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 100 m<sup>2</sup>.
- Pour les entrepôts : une place de stationnement par 400m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la salle de restauration

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2 ci-dessus.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

### 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi.