

CHAPITRE 6 : REGLEMENT DE LA ZONE UX

Ces zones correspondent au secteur industriel et artisanal. Les zones UX sont situées sur la commune de Senonches (bourg et hameau de la ville aux Nonains) et commune de Digny.

Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)

RISQUE NATUREL RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La communauté de communes est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

Sont également applicables à cette zone les dispositions générales présentées au Titre I du présent règlement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UX-2
- Les constructions à destination agricole
- Les entrepôts non liés à une activité exercée sur l'unité foncière
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone.
- les installations classées ne peuvent être autorisées qu'à condition que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes, non liées aux activités présentes sur la zone dès lors que les travaux n'entraînent la création d'aucun logement supplémentaire et que la Surface Hors Œuvre Nette de ces constructions n'excède pas 180 m² après travaux.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'accueillent pas d'épaves.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

2 - Protections, risques, nuisances

L'ensemble des installations devra être conforme aux dispositions légales édictées en matière de protection de l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Le raccordement de chaque terrain à la voirie de desserte doit permettre la sortie et l'accès de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

ARTICLE UX-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et pourront, notamment, être subordonnés à un pré traitement approprié.

b) Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé.

Avant tout rejet des eaux pluviales des parcs de stationnement et des voies de circulation dans le réseau public, il sera installé un système de dégraissage des eaux ainsi qu'un ouvrage de dessablage ou déboureur. Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débouillage, déshuilage) adapté à la sensibilité et à la vulnérabilité des eaux souterraines.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE UX-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer. Celui-ci devra être :

- au moins égal à 6 mètres pour les bâtiments industriels,
- au moins égal à 4 mètres pour les autres constructions,

A Digny, le long de la RD24, un paysagement d'au moins 10 mètres de large est à réaliser.

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

Les constructions doivent être implantées, soit sur les limites séparatives lorsque les mesures prises sont compatibles avec les règles de sécurité, notamment pour éviter la propagation des incendies (mur coupe feu), soit en retrait de ces limites.

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, la marge de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UX-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments industriels implantés sur une même propriété devra répondre aux impératifs de la sécurité contre l'incendie.

ARTICLE UX-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne peut excéder R+combles.

ARTICLE UX-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet «peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

1. Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

L'emploi de tôle, de plaques métalliques et autres matériaux non teintés dans la masse est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

2. Clôtures

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec l'environnement dans lequel elles devront être intégrées.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies bocagères doublées ou non de grillage. Les plaques béton sont interdites.

ARTICLE UX-12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées (30 m² de SHON) de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation initiale reste inchangée.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, il sera aménagé 1 place par logement.
- Pour la construction de locaux à usage de bureaux et de services, une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.
- Pour les constructions à usage commercial :
Surface de vente inférieure ou égale à 100 m² : il n'est pas exigé de place de stationnement,
Surface de vente supérieure à 100 m² : une aire de stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente créée sera prévue,
- Pour les constructions à usage hôtelier et leurs annexes, les restaurants, les salles de spectacles..., il sera aménagé :
 - Une place par chambre d'hôtel,
 - Une place pour 10 m² de salle à manger de restaurant, de salle de jeux ou de danse,
 - Une place pour 3 sièges de salle de spectacle ou de conférence.
- Etablissements artisanaux ou entrepôts : il sera créé une place de stationnement pour trois emplois. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, administratif, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels. Pour ces bâtiments, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UX-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces boisés classés

Sans objet

2- Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Il sera préféré les fruitiers et arbres à feuilles caduques.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité (1 arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

A Digny, le long de la RD24, un paysagement d'au moins 10 mètres de large est à réaliser.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies.

Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, seules les espèces indigènes sont autorisées.

Essences locales conseillées : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier... (voir guide des essences des haies du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.