

## Zone UX

### **Caractéristique de la zone**

La zone UX est destinée à l'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de service.

Elle comprend :

- un sous-secteur UXa correspondant à la zone d'activités d'Aubazine,
- un sous-secteur UXb correspondant au lotissement artisanal de Le Pescher, dans lequel continuera à s'appliquer le règlement du lotissement ;
- un sous-secteur UXi (sur la commune de Le Pescher) où s'appliquent des préconisations particulières en raison des risques d'inondation ; au sein du secteur, les dispositions relatives à l'atlas des zones inondables s'imposent.

La zone UX est riveraine d'une route nationale classée à grande circulation (sur la commune d'Aubazine). Dès lors, les dispositions des articles R. 111-5 R. 111-6 du Code de l'Urbanisme s'imposent au sein du secteur UXa.

---

### **Article UX 1 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Dans toute la zone sont interdits :

- les logements, autre que ceux qui s'avèrent nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des établissements présents dans la zone,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les constructions à destination de commerces,
- les terrains d'hivernage des caravanes et résidences mobiles,
- les dépôts de véhicules, de vieux matériaux ou ferrailles, ainsi que les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, de plastique et de papier ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ; le talutage autour des constructions ;
- les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les constructions modulaires (type algéco).

De plus, dans le secteur UXi, soumis au risque « inondation » à aléa fort, sont interdits toute construction ou aménagement nouveaux (y compris remblais) pour ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes et ne pas aggraver le phénomène d'inondation par empiètement de la surface libre au sol ou obstacle à l'écoulement des eaux.

Enfin, dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges de tous les cours d'eau, toutes les constructions sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article UX2.

### **Article UX - 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

Sont admis :

- les logements qui s'avèrent nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité de l'établissement,
- dans le secteur UXb, les constructions à usage culturel à condition de respecter les dispositions du Règlement du Lotissement,
- en cas de sinistre, la reconstruction sur place des bâtiments préexistants, à condition de ne pas en changer la destination,
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes, dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation des nuisances,

- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient justifiés par des raisons techniques,
- les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, à la condition d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**Dans une bande de 6 m de part et d'autre des berges de tous les cours d'eau**, les installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

## **Article UX 3 – Accès et voirie**

### **1 – Accès**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 4 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à 3.50 m).

Aucun accès direct ne sera autorisé à partir de la RN ou des RD.

### **2 – Voirie**

La création et l'aménagement de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 m,

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi tour.

Les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

## **Article UX 4 – Desserte par les réseaux**

### **1 – Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou installation qui de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **2 – Eaux usées**

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, selon les préconisations du schéma d'Assainissement. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

### **3 – Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe (dès lors qu'un réseau séparatif existe).

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, sera privilégiée l'infiltration des eaux sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Quant aux eaux de toiture, elles devront être recueillies et stockées sur la parcelle pour servir notamment à l'arrosage et au nettoyage.

#### **4 – Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.

#### **Article UX 5 – Caractéristiques des terrains**

La superficie de la parcelle doit être compatible avec le type d'assainissement préconisé.

#### **Article UX 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le secteur UXa, le long de la RD1089 toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation, hors agglomération, de 35 m comptés à partir de l'axe pour les habitations, et de 25 m comptés à partir de l'axe pour les autres constructions.

Le long des RD 940 et 921, toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation, hors agglomération (telle que définie à l'article R 110-2 du Code de la Route) de 25 m, comptés à partir de l'axe, pour les habitations et de 15 m, comptés à partir de l'axe, pour les autres constructions.

Le long des RD 10, 14, 15, 48, 94 et 130 toute construction ou installation hors agglomération (telle que définie à l'article R 110-2 du Code de la Route) devra respecter un recul d'implantation de 10 m, comptés à partir de l'axe.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, desservant la zone, les constructions doivent être implantées à une distance de 10 mètres au moins de l'alignement.

#### **Article UX 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées à une distance minimale des limites séparatives correspondant à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 4 mètres.

#### **Article UX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementée.

#### **Article UX 9 – Emprise au sol.**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

#### **Article UX 10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 15 mètres, mesurée à partir du sol naturel et à la verticale de ce point (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus). Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- dans le cas de constructions ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale,
- pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou pour les superstructures commerciales de type mâts-enseignes.

## **Article UX 11 – Aspect extérieur des constructions**

### **1 - Façades**

Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

Les murs extérieurs, non construits en maçonnerie de pierres apparentes doivent être revêtus soit d'un enduit naturel ou d'un crépi, soit d'un bardage.

Les constructions en rondins de bois sont interdites.

Les constructions en bois massif sont autorisées, à condition de présenter l'aspect du bois naturel non verni, peintes suivant la gamme de couleurs de la palette déposée au siège de la Communauté de Communes ou lasurées et à la condition que les madriers soient à angle vif (l'utilisation des croisements double madrier est interdite).

L'utilisation du bois ou de bardages en produits dérivés du bois (type canexel, extra-wood ou similaire) est admis en façade. Le bois (ou produits dérivés) conservera sa teinte naturelle ou sera soit peint soit lasuré, l'usage du vernis est interdit.

### **2 - Toitures**

Dans le cas de toiture apparente, les matériaux utilisés devront, soit être identique à la couleur des façades, soit présenter la même couleur que l'ardoise.

Sont interdits dans tous les cas les toits sphériques ou en demi-lune, y compris pour les constructions utilisant des énergies nouvelles.

Dans le cas d'une toiture à pentes, la pente des toits sera comprise entre 60% et 80%, sauf pour les annexes à la construction principale, qui devront avoir une pente de toit comprise entre 10% et 80%.

Dans le cas d'une extension à la construction principale, la pente pourra être plus faible en fonction du bâti existant. Une toiture à une seule pente est admise ; dans le cas la limite de la pente ne doit pas excéder 80%.

La couverture des constructions principales doit être de la couleur dominante du secteur de la construction : soit en ardoises ou dans un matériau de teinte ardoise, soit en tuiles de terre rouge sombre.

Des dispositions autres sont autorisées pour des constructions utilisant des énergies nouvelles.

Les baies en toiture seront disposées en cohérence avec les axes de composition des façades.

Les couleurs de matériaux utilisés pour les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux de la construction principale hormis le cas d'une toiture terrasse.

Dans le cas d'utilisation de panneaux solaires, ceux-ci seront intégrés parallèlement aux toits. Les ouvrages en toiture, tels que chapiteaux de ventilation, lanterneaux, édicules pour monte-charge, devront être reculés des façades.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux sanitaires et locaux annexes aux constructions principales.

### **3 - Clôtures**

Les clôtures doivent être simples, en grillage de couleur verte.

La hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie arbustive, conformément aux dispositions de l'article UX 13.

En secteur inondable, les clôtures pleines et les haies arbustives denses faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

### **Article UX 12 – Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules s'effectuera exclusivement à l'intérieur des terrains, en dehors des voies publiques ou privées ; en conséquence, les places de stationnement à l'intérieur des terrains devront être réservées en nombre suffisant pour les voitures du personnel, des visiteurs et pour les véhicules de livraison et de service.

On respectera les critères suivants :

– pour les établissements industriels et artisanaux :

une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors œuvre de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à prévoir pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- pour les constructions à usage de bureaux :

une place plus une place par tranche 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage.

– pour les constructions à usage de commerce :

une place plus une place par tranche 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage.

– pour les hôtels et restaurants :

une place par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher projetée en salle de restaurant, ainsi qu'une aire de stationnement pour un autobus par tranche de 50 chambres.

– pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement.

### **Article UX 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés**

A l'intérieur des propriétés, les espaces laissés libres de toute occupation doivent être engazonnés et plantés d'arbres et/ou d'arbustes. Ils seront convenablement entretenus.

Les parkings doivent être plantés d'arbres de haute tige, de telle manière que l'on compte un arbre planté pour quatre emplacements créés.

Les marges de reculement, le long de la R.N et des RD, devront faire l'objet d'un aménagement en espace vert.

Les haies associeront plusieurs espèces locales, leur hauteur n'excédera pas 2 mètres. Elles peuvent contribuer à doubler un grillage.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes 90 kV et 50 mètres au droit des lignes 225 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la Loi du 15 juin 1906).

**Article UX 14 – Coefficient d’Occupation du Sol**

Non réglementé.