

## CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A LA ZONE UX

*La zone UX comprend les parties de la Varenne Hodier occupée par des activités commerciales et hôtelières.*

*La zone a vocation à poursuivre l'accueil d'entreprises commerciales et hôtelières.*

*Le secteur UXbr correspond à la partie de la zone UX exposée aux nuisances de bruit de la route nationale 10 (tracé actuel et voie de contournement de CHATEAUDUN).*

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

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

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'aménagement de terrains de camping,
- Les dépôts non couverts qui nuisent à la qualité paysagère des lieux,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec les aménagements de mise en valeur paysagère des terrains et espaces libres.

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

Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements ou installations réalisés dans la zone,
- toutefois les extensions des habitations déjà existantes sont possibles, mais uniquement dans le secteur géographique de la Varenne Hodier, les aires de jeux et de sports ouvertes au public uniquement à la Varenne Hodier.

Les voies et réseaux divers devront être dimensionnés à cet effet.

Les installations et équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisés dans la zone.

Dans le secteur UXbr, les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit (logement, bureau, hôtel etc.) doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.),
- d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (voir plan d'accessibilité de la commune du 12 juillet 2010).

#### **1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Pour la partie de la zone UXbr à la Varenne Hodier, située la plus au Nord, l'entrée se fera à partir du Chemin de la Varenne Hodier et la sortie est prévue soit par ce même chemin uniquement pour aller vers le nord, soit par le giratoire.

#### **2 - VOIRIE**

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (voir plan d'accessibilité de la commune du 12 juillet 2010).

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

Pour les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 – ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées :**

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (notamment le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux réglementations sanitaires en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3 - ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

### 4 - TELECOMMUNICATIONS

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

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

A la Varenne Hodier, pour être constructible, tout terrain non desservi par un assainissement collectif doit avoir une superficie au moins égale à 800m<sup>2</sup>.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

Par rapport à l'axe de la nationale 10 existante :

- 50 mètres pour toutes les constructions,
- 40 mètres pour les aires de stationnement, de manœuvre, de service.

Par rapport à l'axe de la déviation de la RN10, voie de contournement de Châteaudun :

- marge variable de 30 mètres à l'extrémité Est, à 50 mètres au niveau du giratoire pour toutes les constructions (voir étude paysagère annexée).
- Toutefois ces dispositions ne s'appliqueront pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public.

Par rapport à l'axe du Chemin de la Varenne Hodier

- 15 mètres pour toutes les constructions.

Par rapport aux voies internes à la zone, toutes les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 10 mètres pour les bâtiments à usage industriel,
- 8 mètres pour les bâtiments à usage commercial,
- 5 mètres pour les autres bâtiments.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

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

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à :

- 10 mètres pour les constructions à usage industriel,
- 5 mètres pour les constructions à usage artisanal et autres bâtiments.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété devra répondre aux impératifs de sécurité.

#### **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 50% de la superficie de l'unité foncière.

#### **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel au faitage est fixée à 12 mètres.

Pour des éléments ponctuels techniques de grande hauteur (cheminée, antenne,...) ou signalétiques, cette hauteur peut être portée à 17 mètres maximum. Les enseignes seront interdites dans la marge de recul. Elles devront faire partie du bâtiment ou être placées à l'entrée de la parcelle.

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

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent s'intégrer dans leur environnement, en particulier par leur implantation, leur volumétrie, le choix des couleurs.

Les mouvements de terre destinés à briser la pente naturelle du terrain sont interdits.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Il est demandé que les bâtiments soient d'architecture traditionnelle ou contemporaine, ne s'apparentant pas à des hangars. Les bardages métalliques sont interdits. Les bâtiments en maçonnerie ou en parement bois et toiture à pente seront privilégiés. Les enseignes seront interdites dans la marge de recul et devront faire partie du bâtiment ou être placées à l'entrée de la parcelle.

#### **Clôtures**

En règle générale les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut ; la hauteur de la partie pleine des clôtures ne devra pas excéder 50cm au dessus du niveau du trottoir. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive.

### **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT**

Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent présenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est défini ci-après par fonctions.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### Constructions à usage d'habitation (liées à l'activité)

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement sur la propriété.

#### Bureaux, services :

Une surface au moins égale à 60 % de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

#### Construction à usage de commerce

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de vente et une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette des locaux non affectés à la vente.

En l'absence de surface de vente, il sera créé une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette de la construction.

#### Établissements industriel, artisanal ou entrepôt :

Il sera aménagé au moins une place de stationnement pour 2 emplois.

En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement des véhicules de livraison et de services.

#### Hôtels et restaurants :

Il sera aménagé au moins une place de stationnement pour deux chambres et une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Afin de masquer au mieux les bâtiments d'élevage, des massifs boisés seront plantés dans les marges de recul ouest et aux abords du giratoire.

La marge de recul sur la RN10 sera plantée d'un double alignement de grands arbres (tilleuls par exemple). A 40 mètres de l'axe de la RN10, une haie basse sera plantée permettant toutefois de dissimuler les aires de stationnement.