

ZONE Ux

CARACTERE DE LA ZONE :

C'est une zone existante réservée aux activités industrielles, commerciales et artisanales. Les constructions à usage d'habitations sont interdites à l'exception de celles liées directement à l'activité.

Un sous-secteur a été délimité :

Le secteur **Uxf**, où seules les activités artisanales sont autorisées.

Conformément à l'article 5.2 du Titre I « Disposition Générale » du présent règlement, l'édification de constructions ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1** - Les constructions destinées à l'habitation, autres que celles énoncées à l'article Ux 2,
- 2** - Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- 3** - Les constructions destinées à l'industrie dans le secteur Uxf,
- 4** - Le stationnement des caravanes isolées,
- 5** - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- 6** - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- 7** - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 8** - Dans les secteurs inondables ou sujet aux glissements de terrains, tel que repéré au document graphique, les occupations et utilisations du sol énoncées dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, figurant en annexe 5.2 du présent P.L.U.

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

- 1** - Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à conditions :
 - qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des

- établissements autorisés dans la zone,
- qu'elles soient réalisées sur une même unité foncière, simultanément ou postérieurement à cette activité,
 - qu'elles soient intégrées ou accolées au bâtiment d'activité, et
 - que leur S.H.O.N. ne dépasse pas 180 mètres carrés.

2 - Des annexes au logement existant seront autorisées à conditions :

- que la S.H.O.B. de la totalité des annexes ne dépasse pas 40 mètres carrés, et
- qu'elles soient réalisées sans discontinuité, dans un rayon de 20 mètres du logement existant.

3 - Les dépôts de véhicules ne sont autorisés qu'à condition que les véhicules soient neufs ou d'occasion en vue de leur vente, ou endommagés en vue de leur réparation.

4 - Dans les secteurs inondables ou sujet aux glissements de terrains, tel que repéré au document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières énoncées dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, figurant en annexe 5.2 du présent P.L.U.

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie & de la protection civile.

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

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 927 (ex RN 20).

2 - Voies nouvelles

2.1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent faire demi-tour.

2.3 - Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

1 - Eau potable

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées

2.1.1. Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations d'assainissement individuel peuvent être admises (par autorisation du Maire qui soumet les projets à l'avis du S.M.D.E.A.).

Le système d'assainissement non collectif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et raccordable au réseau public d'assainissement dès que celui-ci sera réalisé.

2.1.2. Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome effectuée par un hydrogéologue agréé est obligatoire pour tout projet d'assainissement impliquant un rejet d'eaux usées supérieur à 49 équivalent habitants.

2.1.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

2.1.4. L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.1.5. Pour les lotissements de plus de 5 lots, un réseau d'égout séparatif est obligatoire, et ce, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

2.2 - Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et autres réseaux câblés, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans les opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou promoteurs.

4 - Collecte des déchets urbains

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE Ux 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe de la voie.

2 - Les locaux de gardiennage ou de pointage pourront néanmoins s'implanter à l'alignement.

3 - Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes. Toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

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

1 - Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Toutefois, les constructions à usage d'habitation et celles d'activités disposant d'un mur coupe-feu pourront s'implanter sur une des limites séparatives internes à la zone (c'est-à-dire à l'exclusion des limites séparatives correspondantes à la limite de la zone Ux elle-même).

ARTICLE Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, est fixée à :

- 15 mètres au faîtage pour les activités,
- 7 mètres à l'égout de la couverture pour les locaux à usage d'habitation.

2 - Pour les installations à caractère spécifique dont les impératifs techniques imposent le dépassement de cette hauteur maximale, il n'est pas fixé de hauteur limite, à condition que la distance de l'installation par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à sa hauteur.

3 - Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, réfrigérants, etc.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site.

Dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 11 pourront faire l'objet d'adaptations.

L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.

1 - Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

2 - Les toitures seront homogènes sur l'ensemble de la construction. Cependant, au type de couverture utilisé à titre principal pourra être mêlé l'utilisation d'un ou plusieurs panneaux photovoltaïques ou de tuiles photovoltaïques.

3 - Les clôtures ne seront autorisées que sous forme de grillage, grilles, doublées ou non d'une haie végétale. Toutefois, l'accompagnement végétal ne doit pas limiter la visibilité aux sorties des établissements.

4 - Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue.

5 - Dans les secteurs inondables ou sujet aux glissements de terrains, tel que repéré au document graphique, les prescriptions sont énoncées dans le PPR annexé au présent PLU.

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation, sur des emplacements prévus à cet effet.

1 - Activités

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales ou industrielles, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m² de S.H.O.N pour les bureaux et services,
- par chambre d'hôtel,
- pour 4 places de restaurant,
- pour les locaux artisanaux ou industriels, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants :
1/2 de la S.H.O.N. à usage de bureau et le 1/4 de la S.H.O.B de l'activité artisanale ou industrielle.

2 - Habitations

Il est exigé 2 places de stationnement au minimum par logement.

ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Néant.

2 - Espaces libres - Plantations

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 10 mètres en bordure des voies publiques et d'un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.