

## **ZONE UX**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UX est une zone à vocation artisanale et industrielle.

La zone est concernée par le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels et les constructions devront respecter ses prescriptions.

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires aux activités industrielles, d'équipements collectifs, d'artisanat, de bureau, de service et d'entrepôt, ou de commerces de gros ou commerces destinés à répondre exclusivement aux besoins de la zone d'activité.

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

- construction à usage d'habitation destinée à loger les personnes dont la présence permanente est nécessaire à assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants au préalable dans la zone, sous réserve qu'elle soit intégrée au bâtiment d'activités.

De plus, l'habitation devra être intégré dans le bâtiment d'activité et ne devra dépasser 50m<sup>2</sup>.

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions comprises dans les secteurs concernés par la trame de risque devront respecter les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.



## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

#### **1- DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

#### **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 10 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Le portail et les portes de garage doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport à l'emprise publique, pour des raisons de sécurité. Il peut être admise une autre implantation dans le cas où le portail est coulissant, ouverts vers l'intérieur avec commande électrique à distance.



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

### **Alimentation en eau potable:**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un autre usage que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnection conformément à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Il est interdit de rejeter les eaux provenant des pompes à chaleur et climatiseurs dans les réseaux d'eaux usées et pluviales. ces réseaux doivent être infiltrés. ( L'existence ou non de pompe à chaleur devra être indiquée dans la notice descriptive de l'autorisation d'aménager et de construction et indiquer le système d'évacuation des eaux provenant des pompes à chaleur et climatiseurs)

### **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement:**

Afin de s'inscrire dans une politique de développement durable en phase avec les orientations du Grenelle II, et afin de limiter l'apport d'eaux parasites à la station d'épuration de la commune:

- Lors de chaque nouvelle construction, l'eau pluviale doit être absorbée en totalité sur le terrain.
- En cas d'impossibilité, technique, le pétitionnaire prendra contact avec la collectivité pour trouver une solution adaptée.
- En amont, l'eau pluviale pourra être récupérée, stockée dans des bacs et utilisée à toute fin d'arrosage.
- Pour les constructions existantes, afin de soulager le réseau unitaire ou le réseau d'eaux pluviales, les propriétaires sont invités à infiltrer les eaux pluviales sur le terrain quand cela est possible. Il leur est demandé d'informer la mairie de leur projet avant réalisation des travaux.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- 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.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement selon la réglementation en vigueur.



### **Electricité, téléphone et réseaux câbles:**

- Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain. Fibre optique à titre transitoire : le câblage pour desserte individuelle et collective sera autorisé par voie aérienne à titre transitoire.

### **Eclairage des voies:**

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

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

Non réglementées

### **ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

- Des implantations différentes sont admises ou imposées pour le projet urbain dans les cas suivants:

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.

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

- Si la parcelle voisine est en zone UX : les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à plus de 5 mètres de cette limite.

- Si la parcelle voisine n'est pas en zone UX : les constructions doivent être implantées à plus de 5 mètres de la limite séparative.

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

Non réglementée





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

Non réglementée

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

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures (réservoirs, pylônes ... ) sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 9 mètres.

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

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U. :

"Le permis de construire 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 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage – la ligne principale de faîtage doit être parallèle à la pente du terrain.

### **Eléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries des bardages et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.



#### **Les clôtures :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux: couleur, matériaux, hauteurs.
- Seules sont autorisées les clôtures en grillage ou en treillis soudés.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2,0 mètres

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

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

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

##### **Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

##### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.

Pour des raisons d'intégration, il est possible de mettre en place des rideaux de végétation pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

#### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé

##### **ARTICLE UX 15 - OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé

##### **ARTICLE UX 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé

