



## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La Zone UX est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou des services.

La zone UX comprend :

- Un secteur UXs compris dans la zone de protection des coteaux du BUCOPA

Dans les secteurs concernés par les risques naturels, se référer au règlement du PPR (annexe1)

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

#### ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Interdictions :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitations sauf celles mentionnées à l'article 2,
- Les terrains de camping, caravanage et d'habitations légères de loisirs
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Dans les secteurs compris dans les périmètres des risques naturels est interdit tout ce qui est mentionné au PPR (ci-joint annexe 1) ainsi que les éléments portés à l'article 1.

#### ARTICLE UX2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone.
- Les constructions annexes aux bâtiments d'habitations existants
- Les lotissements à usage d'activités
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

- Les équipements d'infrastructures (réservoirs, pylônes, postes transfo, ouvrage travaux hydrauliques) et les constructions liées à leur réalisation sont admis à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.
- Les constructions et équipements liés et nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont admis à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :
  - Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine
  - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  - Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
  - Que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les modifications ou extensions des installations classées existantes à destinations industrielles, artisanales ou commerciales ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
- Dans les secteurs compris dans les périmètres des risques naturels est autorisé tout ce qui est mentionné au PPR (ci-joint annexe 1).

(puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

## 2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, 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, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

## 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbées en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

## 4) Electricité et téléphone :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.
- Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

## 5) 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.

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

### **ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès :

- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### 2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, soit une plate-forme et une chaussée de 8 et 5 mètres de largeur respective.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Pour des raisons de sécurité, l'autorité compétente peut demander que les portails d'entrées soient réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

### **ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau :

- 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 ressources en eau autres que celles provenant du réseau public

## **ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul minimum</b>
<b>RD 984 et RD 90</b>	10 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer
<b>Autre voie</b>	5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer

- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
  - Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris bus, les transformateurs EDF, etc.

## **ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris bus, les transformateurs EDF etc...

## ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

## ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une proportion de la surface totale du tènement égale à 0,50.

Le Coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt général.

## ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Type de constructions	Hauteur (en niveau)
Habitations détachées de la construction à usage d'activités	10 mètres au faîtage
Habitations intégrées dans le bâtiment à usage d'activités	12 mètres au faîtage sauf impératif technique le justifiant
Bâtiment à usage d'activités	12 mètres au faîtage sauf impératif technique le justifiant

- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.
- Pour le secteur UXs, la hauteur maximale de tout point des constructions est fixé à 8,50 mètres.

## ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions de cet Article 11 ne s'appliquent pas aux installations et constructions d'intérêt général.

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

### a) 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 bâti en s'y intégrant le mieux possible.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés, mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.

#### b) 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 bâti.
- 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 et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Les couvertures doivent être réalisées de teinte allant du rouge au brun.
- Pour les habitations détachées, les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge.

#### c) Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1,00 mètre maximum sur le domaine public et à 2,00 mètres maximum entre limites séparatives.
- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

### ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

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

## **ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1) Espaces boisés classés :**

- Non réglementé.

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

- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.