

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX**

### **SECTION 0 - CARACTERE DE LA ZONE UX**

Zone d'activité économique réservée à l'artisanat et à l'industrie.

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

#### **ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

1-1 - Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises

Les constructions

- les établissements artisanaux,
- les établissements industriels,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les bureaux et services,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus.

Les clôtures

1-2 - En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Reconstruction d'un bâtiment sinistré.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 2 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques.

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques repérés au plan annexé devront faire l'objet d'une étude préalable définissant les conditions techniques de leur réalisation.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement.

Les commerces s'ils sont liés à l'établissement.

## **ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, celles qui suivent sont interdites :

Les constructions

- les habitations, sauf celles citées à l'article UX 1.2,
- les parcs de stationnement,
- les hôtels, les restaurants et les résidences de tourisme,
- les entrepôts commerciaux,
- les habitations légères de loisirs.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les installations et travaux divers suivants sont interdits si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois.

- l'ouverture et l'exploitation de carrières

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

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

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plate-forme des voies privées nouvelles ne sera pas intérieure à 6 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 4 m à partir de la chaussée de la voie publique; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 12 %.

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

#### **4-1 - EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau public,

l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité est autorisée.

#### **4-2 - ASSAINISSEMENT**

##### a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental.

##### b) Eaux pluviales

Toutes des eaux de ruissellement de l'assiette foncière doivent être récupérées (mise en place de caniveaux).

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'assainissement; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

#### **4-3- RESEAUX CABLES**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

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

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m<sup>2</sup> et une configuration permettant d'y inscrire un cercle de 20 m de diamètre. Toutefois en ce qui concerne les secteurs dont l'assainissement ne peut être réalisé que par épandage, il est possible que cette superficie et cette configuration ne soient pas suffisantes ; l'article 6 des dispositions générales rappelle le fondement des prescriptions qui s'imposent dans ce cas.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique.

Dans le cas d'un terrain supportant une construction et lorsque celui-ci est raccordé au réseau public d'assainissement, il est fait abstraction de la superficie minimale.

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

#### **6-0 - GENERALITES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

#### **6-1 - IMPLANTATION**

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Pour les extensions limitées du bâti existant cette règle pourra être adaptée. Le recul sera défini suivant l'avis des services gestionnaires de la voirie.

## **ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES**

### **7-0 - GENERALITES**

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

### **7-1 - IMPLANTATION**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faitage et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines et échappant à la condition de recul énoncée au 1er alinéa ne dépasse pas 8 m.

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

L'implantation des constructions sur une même propriété est libre.

## **ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser :

- 0,50 sur les terrains de surface comprise entre 1000 m<sup>2</sup> et 3000 m<sup>2</sup>,
- 0,60 sur les terrains de surface comprise entre 3000 m<sup>2</sup> et 10000 m<sup>2</sup>.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité sur les terrains de surface supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique.

## **ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10-1 - HAUTEUR ABSOLUE**

La différence d'altitude entre chaque point de la sablière et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 11 m en règles générales, mais possibilités exceptionnelles de dépassement pour permettre l'installation d'éléments techniques spécifique du fonctionnement des activités.

## **10-2 - HAUTEUR RELATIVE**

### **10-2-0 - Généralités**

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants.

### **10-2-1 - Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural la distance sera comptée à partir de cet alignement.

### **10-2-2 - Par rapport aux limites des propriétés privées voisines**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article UX7.

## **ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11-0 - GENERALITES**

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

### **11-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

### **11-2 - ASPECT DES FACADES**

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc....

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

La teinte doit être celle de la majorité des façades environnantes.

Les façades devront comporter une partie bois. Pour le bardage, les planches pourront être disposées verticalement ou horizontalement, leur teinte sera de chêne moyen à foncé.

### **11-4 - ASPECT DES CLOTURES**

Les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

## **ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le nombre de places de stationnement hors des publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation : pour les individuels, 2 places de stationnement, dont au moins une couverte,.

Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les constructions à usage de commerce :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- si la surface de vente est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les établissements industriels une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite

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

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée

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

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

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

Toute construction sur une partie nue détachée, après l'approbation du présent PLU, d'un terrain bâti, devra prendre en compte, pour l'application du COS, la Surface de Plancher du bâti existant pendant les 10 années suivant le détachement.

### **ARTICLE UX15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.