

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

La zone Ux est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ux est une zone dédiée principalement aux activités industrielles, artisanales, de commerces et services dont une grande partie est soumise à des risques d'inondation. Elle comporte un secteur Uxa créé dans le cadre de la dérogation au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL Article

1 Ux : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles admises à l'article 2 :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage agricole.
- Dans le secteur Uxa, les constructions à usage de restauration.
- Les habitations légères de loisir.
- Les abris à animaux.
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions.
 - Sauf dans le secteur Uxa, les dépôts de véhicules hors d'usage, en dehors de ceux visés à l'article 2 UX.
 - Dans le secteur Uxa, les dépôts à l'air libre de véhicules hors d'usage, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs, de mobil-homes, de remorques ou de tout autre équipement assimilé.
 - Les garages collectifs de caravanes.
 - Le stationnement de caravanes et de mobil-homes quel que soit le nombre et la durée.
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
 - Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.
 - Les dépôts incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine.
 - Les étangs, les carrières.

Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales :

- Les dépôts et stockages strictement liés aux établissements et activités admises dans la zone et qui n'engendrent pas des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec la protection des ressources d'eaux potables et les risques d'inondation.
- Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
 - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.
 - que la surface SP (Surface de Plancher) du logement représente au plus 20% de la surface totale, et soit limitée à 120 m².
- Dans le secteur UXv, les dépôts de véhicules hors d'usage à condition qu'ils n'engendrent pas des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec la protection des ressources d'eaux potables.

L'ensemble des constructions et installations autorisées devront prendre en compte le caractère inondable d'une partie de la zone en respectant les dispositions suivantes :

- Absence de sous-sol.
- Mise hors d'eau avec implantation du bâtiment à 0,30 mètre minimum au-dessus de la plus haute cote connue des eaux.
- Absence de remblai par rapport au terrain naturel en périphérie du bâtiment.
- Implantation et configuration du bâtiment destinée à permettre le plus possible la libre circulation des eaux en cas de crues.

Dispositions spécifiques au sous secteur UXa :

Les constructions et installations à destination de commerce de détail et de gros à conditions qu'elles soient liées à une activité artisanale ou industrielle existante sur site et sous réserve que leur surface de plancher, n'excède pas 15% de la surface dédiée à l'activité principale.

Dans le secteur Uxa, les dépôts (hors dépôt interdits à l'article 1) et stationnements nécessaires à une activité autorisée, notamment les véhicules en attente d'intervention, de réparation, de livraison ou d'enlèvement, doivent être limités aux besoins réels de l'activité, organisés sur des espaces dédiés et intégrés ou masqués depuis les voies et espaces publics par un dispositif bâti ou paysager qualitatif.

A l'intérieur de la trame graphique de « la bande de recul dérogatoire à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme », seuls sont autorisés, en complément des plantations prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et sous réserve de ne pas réduire substantiellement leur rôle paysager :

- Les réseaux d'intérêt public.
- Les clôtures.
- Les aires de stationnement perméables aux eaux pluviales, ainsi que les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique implantées directement sur ces aires.
- Les ouvrages et aménagements liés et nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL Article 3 Ux : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Tout nouvel accès direct sur la RD.1083 est interdit.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment aux poids-lourds et semi-remorques).

Article 4 Ux : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

Le traitement des eaux usées sera conforme au règlement général d'assainissement.

⇒ Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

⇒ Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

⇒ Eaux pluviales

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place de dispositifs de gestion des

eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1. L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé...) ;
2. L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration...) ;
3. Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ;
4. Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat...).

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 Ux : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 Ux : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voies routières :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques :

⇒ *RD 1083 :*

75 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les habitations

⇒ *Autres voies :*

La façade principale de toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cours d'eau et fossés :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de la limite des cours d'eau et fossés, au moins égale à 10 mètres.

Voies ferrées :

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, cours d'eaux et fossés, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les

Article 7 Ux : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au droit de la zone UB :

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite parcellaire.

Au droit des autres zones :

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

Article 8 UX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 Ux : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 70 % de la superficie du terrain.

Article 10 Ux : Hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Sauf dans le secteur Uxa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminée, silo, tour de fabrication) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

Dispositions spécifiques au secteur UXa :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminée, silo, tour de fabrication) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

Article 11 Ux : Aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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.

Dispositions générales :

Les toitures-terrasses ou à très faible pente (inférieure ou égale à 5%) des nouvelles constructions sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les clôtures massives pleines sont interdites (maçonnerie, béton, etc...). Seules les clôtures grillagées sont autorisées ; leur hauteur maximale est de 2 mètres.

Dispositions spécifiques au secteur UXa :

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel et éviter la création de plateformes artificielles.

Les déblais et remblais ayant pour effet de surélever les bâtiments ou de renforcer leur émergence dans le paysage sont interdits.

Les dépôts, stockages extérieurs, aires de livraison, zones de stationnement technique liés à l'activité doivent être implantés et organisés de manière à limiter leur perception depuis les voies, emprises publiques et espaces ouverts environnants.

Lorsqu'ils sont visibles depuis ces espaces, ils doivent être intégrés au projet d'aménagement et masqués par un dispositif qualitatif, bâti ou paysager.

Toutes les façades doivent être traitées avec soin. Les façades visibles depuis la RD.1083 doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif renforcé.

Les matériaux réfléchissants, blancs purs ou brillants sont interdits en façade dominante. Les teintes dominantes doivent être sobres, mates et adaptées au contexte paysager.

Les couleurs vives ou fortement contrastées ne sont admises que ponctuellement, pour des éléments de détail, sous réserve de ne pas compromettre la qualité d'ensemble du projet.

Sauf en cas d'implantation d'installations production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique en toiture, les toitures-terrasses ou à très faible pente (inférieure ou égale à 5%) des nouvelles constructions sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les clôtures seront constituées de grillage ou de panneaux à maille ajourée de teinte sombre et mate, de type gris anthracite, gris vert, vert foncé ou brun sombre. Les clôtures blanches, galvanisées brillantes ou de teinte claire sont interdites.

Article 12 Ux : Stationnement

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1 m² minimum hors surfaces de dégagement."

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places automobiles	Nbre de places vélos
<u>Logements</u>		
Par logement lié à l'activité	2 dont minimum 1 extérieure	1
<u>Activités, Bureaux / services / commerces créés :</u>		
Par tranche entamée de 50 m ² de SP	1	0,5
<u>Hôtels :</u>		
Par tranche entamée de 30 m ² de SP	1	

Article 13 Ux : Espaces libres et plantations

Dispositions générales :

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. Au moins 50% de ces espaces libres (y compris le stationnement, les accès et les aires de manœuvre) seront aménagés en espaces végétalisés, plantés en pleine terre et perméables aux eaux pluviales.

Dispositions spécifiques au secteur UXv :

Des haies champêtres seront plantées pour masquer les aires destinées au dépôt et au stockage des véhicules et matériels, induits par l'activité.

Dispositions spécifiques au secteur UXa :

Les plantations seront polyspécifiques et constituées d'essences feuillues.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 U_x : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.