

# ZONE UX

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

Cette zone comprend également un secteur tramé correspondant aux périmètres de protection des captages, répertoriés sur le plan annexé au P.L.U. ; les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral annexé au P.L.U.

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

### I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.

### II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelés en annexe. Dans le secteur de nuisance acoustique, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit de la RD 73 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

## ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### I. Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées à l'activité agricole ou forestière.
2. Les carrières.
3. Les terrains aménagés de camping et caravanage.
4. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de jeux et de sports
  - les parcs d'attractions.
8. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur la RD 23 et la RD 73 hors agglomération (au sens de l'article R.1 du code de la route).

## **II. Sont interdites à l'intérieur du périmètre de risques d'incendie Z1 repéré au plan de zonage :**

1. La création ou l'extension de locaux habités,
2. La construction ou l'extension d'autoroutes ou de routes à grande circulation au sens de l'article R26 du Code de la Route (dont le débit dépasse 2000 véhicules/jour), à l'exception d'une modification du tracé de la route de jonction qui améliorerait les conditions de circulation et éloignerait le tracé actuel des installations à risques,
3. La construction ou l'extension de voies ferrées pour le transport des voyageurs,

## **III. Sont interdites à l'intérieur du périmètre de risques d'incendie Z2 repéré au plan de zonage :**

1. La création ou l'extension de locaux habités.
2. Les constructions ou les extensions d'établissement recevant du public des 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du Ministère de l'Intérieur du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public,
3. Les constructions d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R122.2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## **ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **I - Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UX 1 :**

1. L'extension des constructions et surfaces existantes, à condition que ces dernières n'aient pas pour objet la récupération, le stockage, le traitement ou le recyclage de résidus de toutes origines.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité.
3. Les installations classées à condition qu'elles n'aient pas pour objet la récupération, le stockage, le traitement ou le recyclage de résidus de toutes origines.
4. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise dans la zone.

5. Les occupations et utilisations du sol à condition que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrain inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

## **II - Sont autorisées sous conditions à l'intérieur du périmètre de risques d'incendie Z1 repéré au plan de zonage :**

1. Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel à condition de compléter l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'isolement, ou les activités voisines qui concourent à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement,

2. L'extension mesurée des constructions à usage industriel à condition de compléter les activités industrielles existantes ne générant pas les distances d'isolement,

3. Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, à condition qu'elles soient reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprise...),

4. Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, à condition qu'il n'y ait pas de création de surface supplémentaire,

5. Les extensions mesurées à usage d'annexe ainsi que les annexes non attenantes au bâtiment principal à condition qu'elles soient limitées dans les deux cas à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces extensions et annexes ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation,

6. Les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,

## **III - Sont autorisées sous conditions à l'intérieur du périmètre de risques d'incendie Z2 repéré au plan de zonage :**

1. Les constructions ou l'extension des constructions à usage de bureau, de type R+1 au plus, à condition qu'elles soient implantées sur des terrains :

- de surface supérieure à 2000 m<sup>2</sup> avec un COS au plus égal à 0,08 pour les constructions individuelles,

- de surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup> avec un COS au plus égal à 0,08 pour les constructions édifiées sur les lots d'un lotissement,

2. Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel, à condition qu'elles entrent dans le champ d'application de la loi du 19 juillet 1976 (notamment ses articles 2 et 26),

3. Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance...),
4. Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, à condition qu'elles soient reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprises...),
5. Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

#### I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 7 m d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie d'accès soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir d'un point situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.
3. Les accès à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que tous les véhicules puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur les voies.
4. L'accès sur les RN et RD est interdit pour toutes les unités foncières pouvant avoir accès à une autre voie de desserte.

### ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

## **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité ou si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement communiquant avec une station d'épuration urbaine doit être autorisé par la collectivité dans les conditions définies par l'article L.35-8 du code de la Santé Publique et conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

### **2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou insuffisance d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

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

Pas de prescription.

## **ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Le long de la RD 73, la construction devra être implantée à 10 mètres en recul par rapport à la voie.

2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

3. Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, sauf débords de toiture dans la limite de 0,60 mètres, au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 75 % de la surface du terrain.

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

1. La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture.

2. Lorsque les constructions à édifier sont prévues dans le couloir délimité de part et d'autre de la ligne haute tension 225kV, elles ne doivent pas excéder 8 mètres du sol naturel au faitage.

3. Dans le cas de terrains dénivelés, la hauteur est mesurée au milieu des pentes définies par les façades avec le terrain naturel.

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

1. 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 notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2. Les bâtiments et annexes doivent présenter une architecture soignée et la qualité des formes et volumes doit pouvoir être appréciée depuis les différents réseaux de circulation.

3. Les plans de masse des installations nouvelles doivent être étudiés pour rejeter au maximum les dépôts ou aires de stockage sur la façade opposée à celle donnant sur la voie publique.

## **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

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

1. Les surfaces libres de constructions, ainsi que les aires de stationnements doivent être plantées ou aménagées.

2. Les aires de stockage ou les dépôts en plein air sont prohibés entre la façade principale du bâtiment et la voie de desserte.

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

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

Pas de prescription.