

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

### Caractère de la zone :

La zone Ux comprend les espaces actuellement utilisées ou destinées à recevoir des activités artisanales ou industrielles. La zone Ux comprend également les abords de l'ancienne laiterie.

### Objectif recherché :

Offrir deux sites d'implantation aux activités existantes ou désirées de s'implanter sur la commune afin d'éviter la dispersion ou le mitage des activités pouvant représenter des nuisances pour l'habitat.

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien et du développement des types d'activités du tissu bâti existant.

Compte tenu de la nature des sols, les constructions en sous-sol sont interdites.

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

### **ARTICLE Ux1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :

1. Les constructions à usage commercial, artisanal, industriel ou de services et leurs annexes
2. les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant.
3. la création ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises,
4. les aires de stationnement ouvertes au public
5. les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés dans la zone, des travaux d'aménagements hydrauliques (réseau pluvial) ou des réserves incendie
6. les équipements publics ou privés d'intérêt général d'infrastructure et de superstructure

Les constructions en sous-sol sont interdites

## **ARTICLE Ux2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Sont admises sous condition:

1. les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des installations ou directement nécessaires au fonctionnement de l'activité sous réserve qu'elles s'intègrent dans le volume du bâtiment d'activité;
2. l'aménagement ou l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de construction totale (S.H.O.N.).

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE Ux3- ACCES ET VOIRIE**

Accès :

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
4. Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 m et être aménagés de façon à apporter la gêne minimale à la circulation publique.

Voirie :

1. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3 m de chaussée.
3. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE Ux4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1. Eau :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

## 2. **Assainissement** :

### Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut, de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur obligatoire au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### Eaux pluviales :

Pour toute construction et installation nouvelle, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

## 3. **Autres réseaux (Electricité - Téléphone - Télédistribution)**

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront enterrés, à la charge du lotisseur.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE Ux5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'établissement et des quantités d'eaux polluantes rejetées (eaux usées, vannes et industrielles).

## **ARTICLE Ux6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée à une distance de 5 m minimum par rapport l'alignement, quelle que soit la voie, et de 15 m minimum par rapport à l'axe des routes départementales (cette distance est mesurée au nu de la façade).

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus) ; toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

## **ARTICLE Ux7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées soit en limite soit en observant une marge de reculement par rapport à toutes les limites séparatives de propriété au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 m. Dans le cas d'installations classées l'implantation en limite séparative ne peut être admise que lorsque des dispositifs de murs coupe feu sont mis en œuvre.

## **ARTICLE Ux8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de distance minimum entre deux constructions.

## **ARTICLE Ux9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est limitée à 80 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les équipements publics liés aux divers réseaux.

## **ARTICLE Ux10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

## **ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions devront prendre en compte l'environnement et utiliser

- soit des matériaux traditionnels (maçonnerie enduite, tuiles, bois naturel)
- soit des matériaux plus légers (tôles, bardages métalliques, fibro-ciment...) : il y aura lieu de rechercher alors la qualité dans les matériaux utilisés et la qualité d'aspect (pas de tôles non peintes).

La hauteur maximale des clôtures est fixée à : 2 m le long des voies et emprises publiques et le long des limites séparatives.

## **ARTICLE Ux12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Pour les établissements à usage d'activité, de commerce ou de bureaux, le nombre de places devra être adapté aux besoins spécifiques de chaque activité (personnel, visiteurs, livraisons ...).

## **ARTICLE Ux13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. (voir en annexe).

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

#### **ARTICLE Ux14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.