

Règlement de la zone UX APRES modification

La zone est concernée par un risque inondation matérialisé sur le secteur UXi.
Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 A l'exception du secteur UXa, sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols suivantes non autorisées à l'article 2.

1.2 Dans le secteur UXa :

Dans le secteur UXa, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 ainsi que les constructions à usage industriel.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS

2.1 Sont admis

2.1.1 Les constructions à usage :

- Industriel
- Artisanal
- D'entrepôt et logistique
- De commerces non liés à une activité de commerce de détail.

2.1.2 Les équipements collectifs de services liés au fonctionnement de la zone

2.1.3 Les aires de stationnement de dépôts de véhicules en état de marche

2.1.4 Les installations classées

2.1.5 Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures

2.1.6 Les installations techniques de type station de pompage, réseaux d'eau, postes de transformation électrique.

2.2 Sont admis sous conditions :

2.2.1 Pour toute construction existante à la date d'opposabilité du P.L.U.

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre,
- Les transformations, extensions ou adjonctions

2.2.2. Les constructions à usage :

- Hôteliers, de commerce, d'équipements collectifs et de service liés aux constructions autorisées ou à leur fonctionnement,
- Les dépôts de matériaux et de véhicules nécessaires au fonctionnement des activités ou à la commodité des occupants de la zone,
- D'habitation dans les conditions suivantes :

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone).

- 2.2.3 Les affouillements et exhaussements du sol nécessaire à la réhabilitation des bâtiments de la zone.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude existante ou à créer d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, ainsi que l'accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès privés sur les RD sont interdits.

3.2 Voirie

Les carrefours et accès doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

La création de voie automobile publique ou privée commune, ouvert à la circulation publique est soumise à la condition suivante : largeur minimale de plate-forme = 9 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services à la population (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE - 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction et installation nécessitant une évacuation doit être desservie par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer (après qu'elles aient subi éventuellement une préépuration conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur), et conduisant ces eaux au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et le Règlement Sanitaire.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies

Il est ressorti que les constructions, installations et dépôts doivent être implantés avec un recul minimal de 21 mètres de l'axe des routes départementales et de 10 mètres depuis l'alignement des voies publiques ou depuis la limite des voies privées communes destinées à l'être ainsi que de toute autre emprise publique.

Seuls les équipements publics d'infrastructures et de superstructures ou les extensions et adjonctions de bâtiments existants, d'une superficie maximale de 20 m² pourront être implantés à moins de 10 mètres de la limite du domaine public (transformateur, mobilier urbain...) en respectant une distance minimale de 2.5 mètres depuis l'alignement de la voie publique.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Zone UX à l'exception de UXs

Toute construction, installation ou dépôt doit respecter en tout point une distance de 5 m par rapport aux limites séparatives.

7.2 En secteur UXs

L'implantation de toutes constructions, installations ou dépôts contigües aux limites séparatives est autorisée. A défaut tout point de l'ouvrage doit respecter une distance de 5 m par rapport aux limites séparatives.

7.3 En secteur UXa

Afin d'élargir les dispositions en matière de réglementation d'implantation, il est autorisé l'agrandissement des bâtiments jusqu'en limites séparatives et ce pour une extension de bâtiments spécifiquement liés à un développement d'activité.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES DANS UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE - 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteurs relatives

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point d'une construction (balcons, terrasses non couvertes et escaliers non compris) ne doit pas excéder deux fois sa distance à la (ou aux) limite(s) séparative(s) qui ne jouxte(nt) pas la construction, soit $H \leq 2L$.

Face à l'alignement d'une voie automobile ou privée commune, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder sa distance de l'alignement opposé, soit $H \leq L$. seuls les équipements publics d'infrastructure et de superstructure ou les extensions et adjonctions de bâtiments existants, pourront dépasser les hauteurs relatives définies ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de bureau ou de commerce, calculée entre le niveau du sol avant travaux et le faîtage, ne doit pas excéder 9 mètres. La hauteur des équipements publics d'infrastructure et de superstructure ou des extensions et adjonctions de bâtiments existants ne pourra excéder **15 mètres**.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Rappel

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, paysages naturel ou urbains ainsi qu'à la construction des perspectives monumentales.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 1 emplacement par logement
- Construction à usage de bureau
 - 1 emplacement pour 50 m² de SHON
- Etablissements industriels et artisanaux
 - 2 emplacements pour 100 m² de SHON de plancher
 - 1 place pour 10 m² de restaurant

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires qui seront déterminés dans chaque cas particulier.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

Un nombre de places supérieur ou inférieur pourra être accordé selon la nature de l'activité.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-dessus.

Les diverses aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière de l'opération.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 20 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

Des plantations doivent être aménagées sur les aires de parking et autour des aires de stockage ayant une superficie de 1000 m² et plus.

Les marges de recul définies à l'article 6 doivent être plantées d'arbres et engazonnées à raison d'un arbre haute tige tous les 10 mètres.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription.