

## **Chapitre 3 - Règlement applicable à la zone UX**

*La zone UX caractérise les zones d'activité économique notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des lieux habités.*

### **ARTICLE UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites:**

- Les constructions à usage agricole,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravanning,

### **ARTICLE UX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:**

- Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas la construction à usage d'habitation devra être incluse dans le bâtiment de l'activité.
- Les affouillements et exhaussement de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet et pour l'aménagement et la création de voiries ou d'ouvrages hydrauliques.

### **ARTICLE UX 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public:**

#### **1 – Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, soit par une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **2 – Voirie :**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées aux usages qu'elles supportent et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse à créer de plus de 80 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 mètres de rayon intérieur).

**ARTICLE UX 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement:****1 – Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**2 – Assainissement :****a) Eaux usées :**

En l'absence de réseau collecteur, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que des maisons individuelles d'habitation doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

**b) Eaux pluviales :**

Elles seront résorbées en priorité sur le terrain d'assiette du projet. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Dans les opérations d'ensembles, les eaux pluviales qui ne pourront être stockées, seront rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales des espaces publics avec un débit de fuite maximal de 10l/s/ha retour 20 ans.

Les surplus seront dirigés vers le réseau collecteur (fossé ou canalisation...).

**ARTICLE UX 5 - Superficie minimale des terrains:**

La surface minimale du terrain devra être compatible avec la mise en place d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:**

Les constructions doivent être édifiées à :

- à 100 mètres minimum en retrait de l'axe de l'A 64, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières.
- à 15 mètres minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- à 10 mètres minimum en retrait de l'axe des voies communales.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- Lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

**ARTICLE UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur les limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 5 mètres.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- Lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait différent de ceux prévus ci-dessus, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre à celles prévues au règlement, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.
- Les constructions mitoyennes pourront être autorisées sur un seul côté des lots si les mesures pour éviter la propagation des incendies (mur coupe feux) sont prises, lorsque la circulation est aisément assurée et si le projet architectural propose une harmonisation des façades.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UX 9 - Emprise au sol des constructions:**

L'emprise des constructions devra être inférieure à 50% de la superficie de l'unité foncière.

**ARTICLE UX 10 - Hauteur maximale des constructions:**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

**ARTICLE UX 11 - Aspect extérieur des constructions:****Généralités :**

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les bâtiments doivent notamment se conformer aux prescriptions ci-dessous :

**Volumes :**

Les façades de plus de 25 mètres devront comporter un ou plusieurs décrochements en hauteur ou en longueur.

**Toitures :**

Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement. Dans le cas de toitures terrasses, les constructions devront comporter un bandeau sur toutes les faces.

**Les Façades :**

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les murs pourront être constitués de maçonnerie crépie, de bardage bois ou métallique, de ton mate. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

**Divers :**

Les détails architecturaux, les enseignes, les stores seront mentionnés au permis de construire

Tous matériaux, équipements ou fournitures sont interdits en vue directe depuis les voies publiques et devront être entreposés exclusivement dans des bâtiments clôtés ou masqués par des haies vives.

**Clôtures :**

Elles devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

**ARTICLE UX 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour les constructions à usage d'activité, il sera réalisé au minimum une place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble.

Les espaces affectés aux livraisons et transports de marchandises doivent être situés en dehors des voies publiques, adapté au projet et correspondre aux besoins des activités autorisées dans la zone.

**ARTICLE UX 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations:**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées. Il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement.

Les dépôts autorisés doivent être entourés sur au moins deux faces d'un écran de verdure.

Les plantations doivent figurer sur la liste ci-jointe.

**ARTICLE UX 14 - Coefficient d'occupation du sol:**

Non réglementé.