

## **CHAPITRE IV - REGLES APPLICABLES A LA ZONE UX**

La zone UC est constituée par les parties du territoire qui ont ou auront une vocation industrielle.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article UX 1      Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2
- les installations soumises à autorisation
- l'aménagement de terrains de camping
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les installations et travaux divers prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme lorsque l'utilisation ou l'occupation du sol est prévue pour une durée de plus de 3 mois, à savoir :
  - o les parcs d'attraction ouverts au public
  - o les aires de jeux et de sports ouvertes au public

##### **Article UX 2      Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation pour les personnes dont la présence est nécessaire sur les lieux de l'entreprise
- les installations soumises à autorisation sous réserve qu'elles n'apportent aucune gêne au voisinage

les affouillements ou exhaussement du sol de superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres, dans la mesure où ils sont justifiés au volet paysager du permis de construire.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UX 3      Accès et voirie**

L'autorisation de construire est subordonnée à la desserte par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination des constructions ou installations à édifier et permettent un accès aisé aux véhicules de lutte contre l'incendie. Les accès aux voies publiques ou privées doivent être aménagés de telle manière que les véhicules puissent entrer et sortir sans manœuvrer.

#### **Article UX 4      Desserte par les réseaux**

##### **Alimentation en eau potable**

Toutes les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation ou d'activité doivent être branchées à une canalisation publique d'eau potable.

##### **Assainissement**

###### **Eaux usées :**

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (notamment l'arrêté du 14 juin 1969 et le décret n° 61-1298 du 30 novembre 1961).

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Le rejet des eaux industrielles devra être soumis à certaines conditions et notamment à un traitement préalable conformément aux instructions des textes en vigueur.

###### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

##### **Electricité**

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

## Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

**Article UX 5 ——— Caractéristiques des terrains (La loi sur l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime les caractéristiques ci-dessous précisées)**

Article non réglementé

### **Article UX 6          Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer. Celui-ci devra être :

- au moins égal à 15 mètres pour les bâtiments industriels
- au moins égal à 5 mètres pour les locaux à usage de bureaux ou d'habitation

L'implantation à un recul différent est autorisée pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs
- les annexes et les extensions, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle

En fonction de la sécurité et de la visibilité, il pourra être imposé un recul de 5 mètres pour implanter un portail.

### **Article UX 7          Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pour les bâtiments industriels : la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative le plus rapproché, doit être au moins égale 6 mètres. Sous réserve de l'accord des services incendie, cette distance pourra être réduite à 3 mètres et l'implantation en limite séparative éventuellement admise. Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureau, l'implantation en limite séparative est admise. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Un retrait de 4 mètres par rapport à la rivière l'Opton et par rapport à tous les fossés d'assainissement est obligatoire pour toute implantation de clôtures ou de constructions nouvelles.

L'implantation en retrait inférieur à 3 mètres est possible pour :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs
- les annexes et les extensions, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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

La distance entre deux bâtiments industriels implantés sur une même propriété devra répondre aux impératifs de la sécurité contre l'incendie. Les bâtiments à usage d'habitation ou de bureau doivent être implantés de telle manière que leur éclairage et leur ensoleillement soient assurés dans des conditions satisfaisantes.

## **Article UX 9      Emprise au sol**

L'emprise des constructions ne doit pas excéder 45 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## **Article UX 10      Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 8 mètres, sauf nécessités techniques. Pour les locaux à usage d'habitation cette hauteur est ramenée à 4 mètres.

## **Article UX 11      Aspect extérieur**

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, clôtures comprises, doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatibles avec une bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées. Les clôtures seront constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

## **Article UX 12      Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **Constructions à usage d'habitat individuel**

Il sera aménagé au moins une place de stationnement sur la propriété

### **Bureaux privés ou publics**

Une surface au moins égale à 60 % de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement

### **Construction à usage commercial**

- Surface de vente inférieure à 100 m<sup>2</sup>. Il n'est pas exigé de place de stationnement.
- Surface de vente supérieure à 100 m. Une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la superficie hors œuvre nette de la construction sera prévue.

### Etablissements industriels ou entrepôts

Il sera créé une place de stationnement pour 2 emplois. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

### **Article UX 13      Espaces libres et plantations**

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Pour les plantations à réaliser, les essences autorisées sont les suivantes :

Les haies taillées seront composées d'essences locales comme les charmes (*Carpinus betulus*), les houx (*Ilex aquifolium*), les aubépines (*Crataegus oxyacantha*), les ifs (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), maintenus à une hauteur maximum de deux mètres.

Tous autres végétaux sont interdits et notamment les conifères tels que *Thuja*, *Chamaecyparis*, *X Cupressocyparis*, *Cupressus*, de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie.

Les haies non taillées seront composées uniquement d'essences locales comme le houx (*Ilex aquifolium*), lierre (*Hedera helix*), noisetier (*Corylus avellana*), troènes (*Ligustrum vulgare*), lilas (*Syringa vulgaris*), rosiers « botaniques », cornouiller sanguin (*Corunus sanguinea*), merisier à grappes et bois de Sainte Lucie (*Prunus padus* et *P. mahaleb*), fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*).

Tous autres végétaux sont interdits et notamment les conifères tels que *Thuja*, *Chamaecyparis*, *X Cupressocyparis*, *Cupressus*, de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie.

Pour les espaces libres et les « plantations à réaliser » prévues au plan de zonage, les seules essences autorisées sont les essences strictement indigènes. Il s'agit par exemple des bouleaux (*Betula verrucosa* et *B. pubescens*), charmes (*Carpinus betulus*), chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), érables (*Acer campestre*, *A. latanoïdes*, *A. pseudolatanus*), merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), frêne (*Fraxinus excelsior*), tilleuls (*Tilia div.sp.*).

## SECTION III

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

~~Article UX 14~~ — ~~Possibilités maximales d'occupation du sol~~ (La loi sur l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime les caractéristiques ci-dessous précisées)

~~Article non réglementé.~~

~~Article UX 15~~ — ~~Dépassement du coefficient d'occupation du sol~~ (La loi sur l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime les caractéristiques ci-dessous précisées)

~~Article non réglementé.~~