

## **Chapitre 2**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**

#### **CARACTERE DE LA ZONE UX**

La zone UX englobe les zones d'activités existantes sur la commune.  
Elle correspond :

- d'une part, à la zone de l'entreprise de fabrication autour du béton en UXc, et le hameau voisin de "Labrune" en UXm ou l'habitation est imbriquée.

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

#### **Rappels :**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue au titre II – section III – sous section 1 et 2 du Code de l'Urbanisme

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. **en UXc et en UXm** Les constructions nouvelles à usage d'habitation.
2. **en UXc** Les bâtiments d'exploitation agricole, viticole ou sylvicole dans le cadre d'exploitations nouvelles.
3. **en UXc et m** Les terrains de camping ou de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
4. **en UXc et m** Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
5. **en UXc et m** Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les conteneurs de récupération de verre, plastique papier...
6. **en UXc et m** Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé
7. **en UXc et m** La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.
8. les établissements à risques majeurs dits « SEVESO ».

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

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

**1. en UXm** Les extensions de construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU aux conditions complémentaires que la surface de plancher de l'extension ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> et que l'extension ne soit pas édifiée dans un périmètre d'effondrement prévisible tel qu'indiqué sur le plan de zonage

**2. en UXc et m** Les équipements à usages collectifs sous réserve d'être liés aux activités autorisées dans la zone.

**3. en UXc et m** La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :

- Qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements industriels, artisanaux, commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services.

- Qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Que l'architecture, la dimension et l'aspect extérieur des constructions ne soient de nature à porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (cf. article UX 11).

**4. en UXC et m** La reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants ne respectant pas les règles du présent zonage, sous réserve d'appliquer des articles UX 3 à UX 13, dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre nette maximum identique à celle existant avant sinistre.

**5. en UXC et m** Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir arrêté par les services d'entretien au droit des lignes électriques hautes et moyennes tensions, des abattages d'arbres et de branches, qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.

**6.** Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres (RD936), délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, les constructions d'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UX 3 - Accès et voirie

##### 1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. ~~En règle générale~~, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à **6,00 m**.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

##### 2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à **10 m** et une largeur de chaussée inférieure à **7 m**.

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de **retournement** conforme aux croquis joints en annexe à la fin du présent règlement et sont limitées à **100m** de longueur.

#### ARTICLE UX 4 - Desserte par les réseaux

##### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

La satisfaction éventuelle des besoins en eau industrielle par forage peut être envisagée à la condition que celle-ci ne porte pas préjudice à l'environnement et reçoive l'accord des services administratifs compétents (cf. Annexes Sanitaires-pièce n° 6).

##### 2. ASSAINISSEMENT

###### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées à un système d'assainissement adéquat respectant l'environnement.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un pré traitement adapté aux pollutions éventuelles produites.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Les eaux industrielles de refroidissement uniquement, ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services administratifs compétents.

#### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être absorbées sur le terrain d'assiette de la construction et être pré-stocké avant rejet.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrains doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes sanitaires-pièce n°6).

### **3. RESEAUX DIVERS**

Non réglementé

#### **ARTICLE UX 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

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

En UXm par rapport à l'alignement de la RD936, toute construction doit respecter un recul minimum de **5 m**.

Toutefois l'alignement pourra être autorisé pour des extensions à l'alignement de bâtiments existants

Pour les autres voies en UXc et m le recul est fixé à **8m**

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Aucune construction ne sera implantée à moins de 20 m des berges des ruisseaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

1. En UXc Les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur à l'égout ou l'acrotère de la construction (L=H) avec un minimum de **5 m** par rapport à ces limites.

2. en UXm Les constructions peuvent être implantées en **continu, semi-continu ou discontinu**. La distance à respecter le long des limites non contiguës est de **3m**

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigu.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UX 9 - Emprise au sol**

En UXm La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder **70 %**.

En UXc La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder **30 %**.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UX 10 - Hauteur des constructions**

### 1. CONDITION DE MESURE

La hauteur se mesure du faîtage au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de constructions à toit terrasse, la hauteur se mesure de l'acrotère au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

La hauteur absolue correspond au point le plus haut de l'ensemble de l'édifice

Lorsque que le terrain est en pente, la hauteur de la construction est mesurée à la partie médiane de la façade de la construction dans le sens de la pente.

### 2. HAUTEUR

En UXc : La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

En UXm : La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres mesurée au faîtage.

### 3. TOUTEFOIS

cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les équipements d'infrastructures ou de superstructure et les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité artisanale ou industrielle (cheminées, silos, magasins automatisés, tours de laboratoire...).

## **ARTICLE UX 11 - Aspect extérieur**

### 1. PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les façades des constructions seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis à vis de l'environnement ; les teintes sont limitées au nuancier de couleur suivant ou d'aspect similaire (basé sur le nuancier de WEBER) : blanc cassé, pierre claire, ton pierre, blanc, pierre rosée, pierre foncée, crème, pierre grisée, rose ocre moyen, jaune dune, beige, gris perle, ton brique, doré chaud.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

En UXm en milieu ancien les toitures et murs devront s'intégrer à l'existant avec des matériaux identiques ou similaires et de couleurs similaires. Le bardage bois est en plus autorisé de couleur naturelle.

En UXc les murs seront de teinte sombre

Tous secteurs: les dispositifs d'économie d'énergie sont autorisés à condition de respecter la volumétrie des bâtiment. Les toitures végétalisées sont autorisées ne UXc.

## **ARTICLE UX 12 - Stationnement des véhicules**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### 1. NORMES

a) Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les commerces : trois places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les hôtels et restaurants : une place par chambre, lorsque le nombre de chambres est supérieur ou égal à 8; une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant lorsque celle-ci est supérieure à 30 m<sup>2</sup>.

b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

c) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

### 2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

## **ARTICLE UX 13 - Espaces libres et plantations**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque. Les limites séparatives doivent être plantées de haies arbustives constituées avec des essences locales et mélangées.

Les rives et berges des ruisseaux seront entretenus en conservant la végétation dite ripisylve afin de maintenir les continuités écologiques.

Le plan de masse du permis de construire précisera l'emplacement et l'essence des arbres conservés et plantés.

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

**ARTICLE UX 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet.