

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UX

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol admises

1. Les bâtiments industriels et artisanaux.
2. Les constructions et installations d'ordre culturel, de sports et de loisirs, directement liées aux établissements industriels et artisanaux implantés dans la zone.
3. Les bureaux, les locaux commerciaux.
4. Les hôtels, les restaurants et les bâtiments de service liés aux entreprises.
5. Les logements de fonction et de gardiennage, s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente sur place est indispensable.
6. Les ouvrages nécessaires à l'implantation de lignes électriques, dans les couloirs de passage de lignes de transport d'énergie électrique inscrits au plan de zonage.
7. Les travaux d'amélioration des installations et des bâtiments existants, ainsi que ceux nécessités par l'extension des établissements implantés dans la zone.
8. La réhabilitation des logements existants non liés à une entreprise.
9. Dans la zone UX 3, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au développement du service ferroviaire.
10. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément citées à l'article 2 UX ci-dessous.

Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1 UX ci-dessus.
 2. Les installations pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement dans la zone d'activités concernée.
 3. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
 4. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
 5. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
-

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UX - Accès et voirie

1. Accès

Le terrain à bâtir doit comprendre un accès approprié à l'importance de la construction et à sa destination. Aucun accès ne peut avoir une emprise inférieure à 6 mètres de large.

En cas de passage couvert, une hauteur libre minimale de 4 mètres est exigée sur une largeur de 6 mètres.

Toute construction nouvelle devant un bâtiment édifié en fond de terrain doit laisser à ce dernier un accès en conformité avec les dispositions précitées.

Le terrain ne doit pas comprendre plus de deux accès carrossables sur la voie. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'un aménagement particulier de la sortie sur la voie, tenant compte de l'intensité de la circulation.

Dans la zone UX 5, aucune construction nouvelle ne peut bénéficier d'un accès direct à la RD 263.

2. Voirie

Le terrain visé par la demande de permis de construire doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile et appropriée à l'importance des constructions ainsi qu'à leur destination.

Les voies en impasse de plus de 40 mètres de long doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie) ainsi qu'aux poids lourds de faire aisément demi-tour.

La desserte doit s'effectuer par le biais des voiries internes qui débouchent en un accès unique sur le carrefour Rue du Général Leclerc/Rue des Floralies.

Article 4 UX - Desserte par les réseaux

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité conformément aux règlements en vigueur.

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

Article 5 UX - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voirie

Les bâtiments doivent être édifiés à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, lorsque le plan ne mentionne pas de recul de construction.

La construction à l'alignement ou avec un recul inférieur à 5 mètres est toutefois autorisée sur tous les terrains d'une profondeur inférieure à 50 mètres, à compter de la limite d'emprise des voies.

2. Voies ferrées

Tous locaux destinés à recevoir des bureaux ou de l'habitation doivent respecter un recul de 6 mètres au moins à compter de la limite de l'emprise légale du domaine de la S.N.C.F. Des reculs plus importants devront être respectés s'ils sont imposés par des marges de recul portées aux plans.

3. Cours d'eau et canaux

Toute construction doit respecter les marges de recul portées aux plans le long de la Souffel. Dans le cas où il ne figure pas de marge de recul aux plans, un recul minimal de 10 mètres à compter des berges de la Souffel est à respecter.

4. Zone UX 3

Dans la zone UX 3, le règlement ci-dessus ne s'applique pas aux installations et constructions exclusivement nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

5. Oléoduc

Toute construction doit respecter un recul de 15 mètres au moins à compter de l'axe de l'oléoduc figurant au plan.

Article 7 UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1.** La distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L = h/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.
 - 2.** Les façades des constructions de bureau doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces points, diminuée de 4 mètres. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.
-

3. Dans la zone UX 3, le règlement ci-dessus ne s'applique pas aux installations et constructions exclusivement nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

Article 9 UX - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article 10 UX - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 12 mètres à l'égout des toitures, non compris les cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels.

Une hauteur supérieure (au maximum 15 mètres) pourrait être admise, si elle est justifiée par des impératifs techniques propres à l'activité industrielle projetée.

Dans les couloirs de passage de lignes de transport d'énergie électrique inscrits au plan de zonage la hauteur hors tout des constructions est limitée à 8 mètres. La hauteur des pylônes n'est pas limitée.

Article 11 UX - Aspect extérieur

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, 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. La hauteur maximale admise pour les clôtures est de 2 mètres, y compris le mur bahut éventuel.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions

édifiées sur la parcelle intéressée ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

2. Armoires techniques

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures dans l'environnement.

Article 12 UX - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès. Pour les camions et autocars, cette superficie doit être en rapport avec la dimension des véhicules habituellement utilisés par l'exploitant. Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés et des visiteurs à l'exclusion des besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids lourds.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes

:

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<u>Bureaux :</u> - nombre de places pour 100 m ² de plancher hors oeuvre pour les employés et visiteurs	3
<u>Commerces :</u> - nombre de places pour 100 m ² hors oeuvre (vente + réserve) <ul style="list-style-type: none"> . de 0 à 100 m² 3 . de 100 à 1000 m² 4 . au-delà de 1000 m² 6 	
<u>Autres équipements :</u> - restaurant : pour 10 sièges 3 - station-service par poste de lavage ou de graissage 5	
<u>Activités industrielles :</u> - nombre de places pour 3 emplois 2	
<u>Equipements exceptionnels :</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

Article 13 UX - Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

En outre, 20 % au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts. La moitié au plus de cette surface peut être utilisée en parking, à condition d'être plantée d'arbres.

Cet article ne s'applique pas à la zone UX 3.

2. Les marges d'isolement des installations et dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran.
-

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 UX - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)**

Non réglementé.

Article 15 UX - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.
