

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 locaux à usage d'activités commerciales, de bureaux, hôtelleries, artisanales ou industrielles.
2. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément citées à l'article 2 UX ci-dessous.
3. Les travaux d'aménagement et d'extension de bâtiments existants qui n'entraînent pas de modifications d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.
4. Les installations pouvant constituer une source de nuisance et de risque jugée tolérable pour l'environnement dans une zone d'activités.
5. Les logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Toutefois, ces types de construction ne sont autorisés que si les activités sont préexistantes.
6. Les constructions à usage d'habitation autorisées au paragraphe 5 implantées dans le secteur de nuisance matérialisé par une bande grisée, à condition de répondre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur. Il s'agit des voies suivantes : Rocade Sud : voie de type I à 3 files de circulation, et RN 83 : voie de type I à 3 files de circulation.
7. Les réseaux enterrés de télédistribution, ainsi que la mise en place des ouvrages de télédistribution et télédiffusion sur les constructions ou installations existantes.
Les aménagements et rénovations des réseaux existants ainsi que les canalisations, travaux et installations souterraines (câbles, lignes, canalisation d'eau et d'assainissement, bassin d'orage ...).
Les constructions et installations inscrites en emplacement réservé.

ARTICLE 2 UX - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les lotissements pour l'habitation.
2. Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de commerces autres que celles visées à l'article 1 UX ci-dessus.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les terrains de camping et de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les installations pouvant constituer une source de nuisance et de risque non mentionnées à l'article 1 UX ci-dessus.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 UX - Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, d'au moins 4 mètres de large, par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et des caractéristiques des véhicules.

Tout accès direct sur la RN 83 est interdit. Toutes les constructions et toute opération d'aménagement ne pourront accéder à la RN 83 que par l'intermédiaire d'un échangeur dénivelé (type « trompette »). Tout accès direct à la Rocade Sud est strictement interdit. L'accès direct des riverains aux voies figurant sur le plan avec une emprise de plus de 15 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés, par l'intermédiaire de voies secondaires de desserte.

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un nombre limité d'accès sur la voie publique.

2. Voirie

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Sauf circonstances particulières, appréciées par la Communauté Urbaine, la voirie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de 12 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée 7 mètres ; au passage des ouvrages d'art cette largeur doit être d'au moins 8 mètres ;
- largeur minimale des trottoirs 1,50 mètre ;
- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini souterrain ;
- les voies en impasse ne doivent pas excéder une longueur de plus de 120 mètres. Cette longueur peut être supérieure si la Communauté Urbaine prévoit son raccordement

ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement ;

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

ARTICLE 4 UX - Desserte par les réseaux

L'alimentation, en eau potable, l'assainissement et le branchement électrique de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

1. Les lotissements industriels doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.
L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels, groupés ou non, peuvent être subordonné à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi éventuellement un pré-traitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu notamment des pré-traitements.
2. Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.
3. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

ARTICLE 5 UX - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Voirie

1.1. Dispositions générales :

Sauf indication contraire portée au plan, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de **6 mètres** de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les servitudes de recul des constructions le long de certaines voies indiquées au plan, sont à respecter.

- 1.2. Les abris fixes ou mobiles ainsi que les dépôts de matériaux doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.

2. Cours d'eau

Les constructions devront respecter les marges de recul portées au plan par rapport aux berges des cours d'eau.

3. Postes de transformation

Les postes de transformation électrique préfabriqués pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement au moins égale à 1,50 mètre (un mètre cinquante) et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

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 4 mètres. Une distance supérieure à 4 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

2. Les façades des constructions à usage d'habitation ou de bureaux 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. Postes de transformation

Les postes de transformation électrique préfabriqués pourront être implantés à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à 0,80 mètre (quatre vingt centimètres).

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 4 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

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles, par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder à l'égout des toitures :
 - **25 mètres** dans la zone UX 1 non comprises les cheminées et tours de fabrication,
 - **15 mètres** dans la zone UX 2, non compris les cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels, ou autres éléments reconnus indispensables.
2. Dans les couloirs réservés aux lignes électriques et portés sur le plan, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment ne peut excéder 8 mètres.

ARTICLE 11 UX - Aspect extérieur

1. Façades et volumes

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

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.

2. 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 dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Clôtures donnant en bordure de voie ou longeant les limites séparatives :

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. 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**.

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 x
<u>Bureaux</u> - nombre de places pour 100 m ² de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs	3
<u>Commerces</u> - nombre de places pour 100 m ² hors œuvre (vente + réserve) <ul style="list-style-type: none"> • de 0 à 100 m² • de 100 à 1000 m² • au-delà de 1000 m² 	3 4 6
<u>Autres équipements</u> - Restaurants : 10 sièges - Station-service <ul style="list-style-type: none"> • par poste de lavage ou de graissage 	2 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.	
X Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

ARTICLE 13 UX - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

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

En outre, **30 %** au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts. Le tiers au plus de cette surface peut être utilisée en parking, à condition d'être traitée en surface perméable et plantée d'arbres.

2. Les marges d'isolement des installations et dépôts visés au paragraphe 1 de l'article 6 UX ci-dessus, doivent être plantées d'arbres formant écran.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Les possibilités d'occupation du sol pour les bâtiments industriels sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

ARTICLE 15 UX - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.