

CHAPITRE IV-REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée aux activités économiques.

La zone UX est concernée par :

- l'aléa inondabilité de la vallée de la Bièvre, identifié, sur les plans de zonage, par une trame grisée, L'article R 111-2 pourra être appliqué dans ce secteur.

R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa faible de sismicité.

Cette zone comprend un **secteur UXa**, correspondant à la zone d'activités des Rives de la Bièvre.

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- . Les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - d'exploitation agricole,
 - de loisirs
- L'aménagement de terrains pour le camping,
- Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- Les installations de traitement des ordures ménagères,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
 - Les parcs d'attraction,
 - Les carrières ou décharges,
 - Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UX1 :

- **Les constructions à usage d'habitation à condition :**
 - de limiter à un logement par bâtiment d'activité,
 - que cette surface soit intégrée au corps du bâtiment à usage d'activité (sauf si pour des raisons de sécurité s'y opposent),
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise dans la zone, liés aux infrastructures de transport terrestres ou aux fouilles archéologiques.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas une occupation ou une utilisation du sol mentionnée à l'article UX1.
- Les stockages de matériels et matériaux nécessaires à l'activité de l'entreprise s'ils sont situés entre le bâtiment et le fond de la parcelle.

Dans le secteur concerné par la trame grisée (aléa inondabilité de la vallée de la Bièvre), toute nouvelle construction doit être validée par une étude hydraulique.

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

1. Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 9 mètres d'emprise.
3. Les voies à sens unique, la largeur de la chaussée devra être de 3,50 m minimum.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

- 2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 2.2. Tout accès individualisé nouveau, hors agglomération sur les routes départementales est interdit.

ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement.
- A défaut, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- Les effluents doivent être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.
- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau d'assainissement communiquant avec une station d'épuration urbaine doit être autorisé par la collectivité dans les conditions définies par l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

2.2. Eaux pluviales

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales à la parcelle (récupération ou infiltration) est imposée.

À défaut, les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public. Le débit maximum admis dans le réseau est limité à 5 litres par seconde et par hectare.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions ou leurs extensions doivent respecter un recul minimal :

- . de 10 m comptés depuis l'emprise extérieure des routes départementales.
- . de 100 m comptés depuis l'axe de la RN4.

2. Pour les autres voies, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, exceptés pour le **secteur UXa** ou un retrait minimum de 10 m s'appliquera.

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

4. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. 1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment projeté, sans être inférieure à 5 mètres.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives.

3. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas du sol ne peut excéder 15 m à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, en cas de nécessité technique, , pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Règle générale

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, stockage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages urbains, notamment en ce qui concerne : le volume et la toiture, les matériaux, l'aspect et la couleur, les éléments de façade, l'adaptation au sol.

2. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Le Maire peut s'opposer aux projets de clôtures qui, par leurs aspects, leurs proportions, leurs revêtements, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage urbain environnant.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de constructions doivent être plantées ou aménagées en espaces verts et être entretenus.

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UX15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE UX16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription