

Chapitre VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère de la zone

La zone UX a une vocation économique. Elle correspond aux terrains d'emprise de l'unité industrielle de Blanchet. Située en milieu rural et bordant la RN5, elle constitue un noyau potentiel de développement d'activités.

La zone UX a pour vocation d'accueillir des activités industrielles ou artisanales. Cette zone à longtemps été destinée à l'industrie cannière. L'usine sucrière de Blanchet dont l'activité a cessé en 1979 est désaffectée. Une nouvelle affectation a été donnée a cet ensemble par l'établissement d'un crématorium.

Plus généralement, la zone UX est réservée à l'établissement d'activités qu'elles soient industrielles ou artisanales, y compris les installations, classées ainsi qu'à l'accueil de services d'accompagnement.



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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

§ 2. Autorisations

1. les constructions à usage d'activités
 - industrielles
 - artisanales
 - commerciales
2. les constructions à usage de bureau ou de service
3. les constructions à usage de dépôt et d'entrepôt

4. les lotissements d'activités
5. les constructions à usage d'équipement collectif
6. les stations services
7. les constructions et équipements à caractère social, administratif, d'enseignement technique, professionnel ou de recherche, ainsi que les constructions à caractère culturel (musée) ou destinée à la promotion des productions
8. les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone
9. les installations et travaux divers

§ 3. Autorisations sous conditions

1. Les constructions et installations à usage d'activités sont admises sous réserve des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation et l'utilisation du sol, ainsi que des obligations prévues sur l'hygiène industrielle.
2. Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités et installations admises dans la zone.
3. Les installations classées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque d'insalubrité ou de sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1. Rappels

Néant

§ 2. Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX 1 ci-dessus.

* * *

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1. Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4. Aucun accès direct sur la RN 5 ne sera autorisé pour toute nouvelle construction. La délivrance d'une autorisation de construire ou de lotir sera conditionnée par la réalisation préalable d'une desserte de la parcelle à partir d'une voie publique existante.

§ 2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ 1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable ; il en va de même pour les lotissements.

§ 2. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis mais devra être conçu pour pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2. Eaux Pluviales

Les aménagement réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'électricité. Il en est de même pour les lotissements.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 500 m2.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

§ 1. Retrait par rapport aux voies

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 35 mètres de l'axe de la route nationale et à 4 mètres de l'emprise des autres voies existantes ou à créer.

§ 2. Retrait par rapport aux limites naturelles

L'implantation des constructions devra respecter un recul de dix huit mètres par rapport à la limite du Domaine Public Lacustre, des berges des rivières, des talus de ravines.

Cette marge de recul pourra être modulée sur avis des services compétents en matière de risques naturels.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

§ 1. Dispositions générales

1. La distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la hauteur de la construction (mesurée de l'égout des toitures au point le plus bas).

2. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

3. Ne sont pas touchés par les prescriptions de l'alinéa 1 ci-dessus les obstacles tels que antennes, cheminées et superstructures de faible importance.

§ 2. Dispositions particulières : mitoyenneté

L'implantation en mitoyen est possible sur une limite sous réserve que les bâtiments implantés sur les parcelles intéressées soient de même importance, présentent les mêmes aspects et un ensemble architectural cohérent et que soit prévue la réalisation d'un mur mitoyen coupe-feu.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus bas et le plus proche d'un autre bâtiment doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§ 1. Dispositions générales

1. La hauteur ci-après prise en compte, est la distance maximale mesurée verticalement entre le niveau du sol existant et l'épave de toiture.

2. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres et comporter plus de deux niveaux (R+1).

§ 2. Dispositions particulières

Dans le cas où des impératifs techniques, dont la justification doit être établie, l'exigent, la hauteur des constructions peut être augmentée sans pour autant excéder 10 mètres.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

A. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

§ 1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinant, des sites et des paysages urbains ou naturels.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites.

§ 2. Dispositions quant à la forme des constructions

1. Les différentes façades doivent s'harmoniser entre elles.
2. Les toitures apparentes et comportant plusieurs versants sont recommandées. Elles ont une pente comprise entre 20 et 45°. La pente de la toiture des galeries peut être comprise entre 10 et 20°.

Dans le cas de toitures mixtes, associant des parties en pente et des parties horizontales, ces dernières ne représentent que 40 % au maximum de la surface totale de la toiture.

3. Les escaliers extérieurs sont interdits le long de la façade sur rue.

§ 3. Matériaux et couleurs

1. Pour les façades, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
2. L'utilisation de couleurs vives sur une grande surface des façades est interdite.

B. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DESTINEES A UN AUTRE USAGE QUE CELUI D'HABITATION

1. Les toitures apparentes et comportant plusieurs versants sont recommandées. Elles ont une pente comprise entre 20 et 45°.
2. Les clôtures sur rue et emprise publique ne doivent pas dépasser 2 mètres de haut et ne doivent pas comporter de partie pleine sur plus du tiers de leur hauteur.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

1. Champ d'application

Cet article concerne :

- * Les constructions et installations nouvelles ;
- * Les extensions de plus de 60 m² de S.H.O.N. ;
- * Les changements d'affectation des installations et constructions.

2. Dispositions pour l'ensemble de la zone

2.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2.2. Les normes de stationnement sont ainsi définies :

- les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2,40 mètres et une longueur de 5 m. Un dégagement d'une longueur de cinq mètres doit permettre aux véhicules de manoeuvrer aisément pour entrer ou sortir de leur place.

- les accès au parking doivent permettre la circulation des véhicules dans des conditions normales.

3. Dispositions quant au nombre de places nécessaires :

1. **Constructions individuelles à usage d'habitation :**

- 2 places par logement

2. **Constructions à usage autre qu'habitation :**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette des constructions.

4. Modalités d'application

1. La règle applicable aux constructions et installations ou équipements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Dans le cas où le constructeur ne peut réaliser sur son terrain la totalité du nombre de places de stationnement correspondant aux normes du présent article, il lui sera demandé une participation à la construction d'un parking collectif correspondant au nombre de places de stationnement existant ou en cours de réalisation et ce, en application des articles L.421-3 et L.332-6-1 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Toutes les parties non construites et non affectées au stationnement et au stockage extérieur doivent être aménagées en pelouse ou en jardin d'agrément et plantées d'arbres et d'arbustes.

2. Les surfaces de stockage extérieur, les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et les installations similaires sont isolées par des plantations denses.

3. Les aires de stationnement sont plantées à concurrence d'un arbre à haute tige pour 4 places.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.40.

Lorsque sur une propriété ont été déjà réalisées des constructions, aucune partie ne peut être aliénée indépendamment des bâtiments sans qu'il soit tenu compte des dispositions résultant de l'application du présent article sur l'ensemble de la propriété initiale, suivant les dispositions de l'article L 111-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant