

# ZONE UX

## CARACTERES DE LA ZONE :

Cette zone d'activités, en partie occupée, doit accueillir les activités industrielles et artisanales ainsi que les logements de fonction.

Le secteur UX se situe au niveau de la gare.

Le secteur UXa prévu pour les activités lourdes comprend la zone du PIGNE, celle de station d'épuration.

Le secteur UXb avec les zones de SAGNES du ROUCH et d'EN ROLLAND pourra recevoir des activités ne produisant pas de nuisances.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UX 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

#### 1- Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- L'édification des enseignes, pré-enseignes et publicité est soumise à l'arrêté municipal de septembre 1996,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme (A)
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (A)

#### 2 \_ Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 3 ci-après :

##### 2.1. Les constructions à usage :

- d'habitation, sous réserve des conditions énoncées au paragraphe III ci-après:
- d'équipement collectif,
- de commerce et d'artisanat,
- de bureaux et de services,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement de véhicules.

##### 2.2. L'aménagement et l'extension des constructions existantes,

##### 2.3. les annexes nouvelles des constructions existantes,

##### 2.4. les lotissements à usage d'activités (A)

2.5. les installations classées (A) quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 3 ci-après,

##### 2.6. - les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure

2.7. - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.

2.8. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

### **3 - Toutefois, les occupations et utilisations des sols suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

**3.1-** les constructions à usage d'habitation doivent être directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

**3.2-** dans le secteur UXb, les installations classées pour la protection de l'environnement quel 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, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans le secteur UXb, l'extension des installations classées existantes sous réserve de ne pas entraîner une augmentation des nuisances.

#### **ARTICLE UX 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Toute occupation et utilisation du sol autres que celles admises à l'article U1 et notamment :

- \* lotissements à usage d'habitations,
- \* les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- \* le stationnement des caravanes isolées (A)
- \* les habitations légères de loisirs (A)
- \* l'ouverture et exploitation de carrières,
- \* les constructions à usage d'habitation autre que celles énoncées à l'article I ci-dessus,
- \* les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 442.2 b -c du Code de l'Urbanisme.

#### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

##### **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE.**

###### **1. Accès :**

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

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques .

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

###### **2. Voirie :**

Les voies doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

largeur de chaussée : 6 m

largeur de plate-forme : 10 m

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (A).

Des caractéristiques différentes peuvent être admises pour les voiries internes des lotissements.

#### **ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

##### **1-Eau :**

Toute construction à usage d'habitation d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2-Assainissement :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est obligatoire, elle est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### **3 - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à :

- \* 5 mètres pour les installations destinées au gardiennage, aux bureaux et aux commerces,
- \* 10 mètres pour les bâtiments industriels.

- Des implantations différentes peuvent être autorisées, par rapport à la voirie interne des lotissements.

- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.
- Toutefois, les constructions à usage d'activités peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition de respecter les règles de sécurité.
- Si sur 2 unités foncières contigües, deux projets forment un ensemble architectural unique, les bâtiments peuvent être jointifs à la condition que les mesures indispensables soient prises en ce qui concerne la sécurité et la lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

- La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 mètres.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement et d'extension de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction de l'espace existant.

## **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL.**

- L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

### **1-Définition de la hauteur :**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, où sur l'acrotère pour les toitures terrasse.

### **2- Hauteur :**

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder,

\* Pour les constructions à usage d'activité :  
15 mètres dans les secteurs UXb,

\* Pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux :  
- R + 1 niveau ou 7 mètres sur l'ensemble des secteurs UX, UXa, UXb.

- Des adaptations mineures pourront être accordées pour des ouvrages spéciaux tels que cheminées, silos ou autres, nécessaires à l'activité.

## **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

- Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site.
- Les bâtiments à usage de bureaux ou de logement de fonction devront présenter des volumes et des matériaux affirmant le caractère d'activité de la zone, et être de préférence intégrés au volume du bâtiment d'activités.

### **Façades :**

- Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

**Toitures :**

- Elles seront en tuiles ou matériaux assimilés.
- Les toitures fibrociment, ou bacs acier sont autorisées pour les bâtiments à usage d'activités.

**ARTICLE UX 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

**- Pour les constructions à usage d'habitation :**

1 place par logement

**- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.

**- Pour les établissements industriels :**

Une place par 80 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, divers véhicules utilitaires, des deux roues.

**- Pour les établissements commerciaux :**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

**- Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3-4-5) du code de l'Urbanisme.

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS \_ ESPACES BOISES CLASSES****Obligation de planter**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- La bande de terrain non constructible située sur 5 mètres en bordure de la voie publique devra être plantée ou engazonnée sur 60 % de sa surface.

**Installations diverses**

- Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations.

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

**ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

- Non règlementé.

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

- Sans objet.