

ZONES Ux, Ue et Um

La zone Ux est une zone d'activité réservée à l'accueil d'établissements artisanaux, commerciaux, de services et de petites industries ainsi que toute installation publique ou privée incompatible avec l'habitat, pouvant être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme. La zone Ux couvre la Zone d'activités du « Clos des Mares » et son extension.

Les établissements industriels lourds, qui nécessitent un niveau d'équipement adapté et des critères d'environnement spécifiques, doivent en être exclus.

La zone Ue est une zone réservée aux constructions et équipements scolaires, de sports et de loisirs.

La zone Um correspond à la Place Manaco (sur laquelle un projet de restructuration et de mise en valeur est en cours).

ARTICLE Ux-Ue-Um 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En secteur Ux :

Les établissements industriels lourds susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ux-Ue 2

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises autorisation

Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs (à l'exception du secteur Um)

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes (à l'exception du secteur Um)

L'ouverture et l'exploitation de carrières

Les installations et travaux divers à l'exception de :

- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les affouillements et exhaussements de sol nécessités par la construction des bâtiments ou leur dépendances.

En secteurs Ue et Um :

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article Ux-Ue-Um 2.

ARTICLE Ux-Ue-Um 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone Ux :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel ;
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre (nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire) dès lors qu'il a été régulièrement édifié ;
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux équipements publics et d'infrastructures d'intérêt général ou collectif, (notamment ceux liés à la gestion des eaux pluviales).

En zone Ue :

Les constructions, aménagements, installations et équipements sous réserve d'être liés aux activités scolaires, de sport, de loisirs et aux équipements et services publics d'intérêt général ou collectif.

En zone Um :

Les constructions, aménagements, installations et équipements en lien avec la valorisation de la Place Monaco et le développement touristique (y compris hébergement touristique).

ARTICLE Ux-Ue-Um 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I- Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect des prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Aucune opération ne peut prendre accès sur la route départementale n°971 (déviation).

II- Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

III- Voirie :

- Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques répondant à leur destination, à l'importance du trafic qu'elles supportent et doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ux-Ue-Um 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

II- Assainissement

a) eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

b) eaux pluviales

Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau. En l'absence de réseau, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestique, dans le réseau public, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

ARTICLE Ux-Ue-Um 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE Ux-Ue-Um 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

En agglomération : à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

Hors agglomération :

- à 10 mètres de l'axe des routes départementales (y compris la RD971 E) ;
- à 100 mètres de l'axe de la RD971 (déviation).

Cependant, peuvent être implantés sur la marge de reculement des bâtiments techniques de faible emprise tels que postes transformateur, local d'accueil, ...

Aucun retrait n'est exigé par rapport aux chemins piétonniers.

ARTICLE Ux-Ue-Um 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE Ux-Ue-Um 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé par le Plan local d'urbanisme.

ARTICLE Ux-Ue-Um 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**En zone Ux :**

La hauteur des bâtiments professionnels ne peut excéder 12 mètres au faitage (hauteur mesurée à partir du sol naturel avant travaux).

Un dépassement de cette hauteur est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface bâtie.

Les constructions et équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

En zones Ue et Um :

Les constructions autorisées dans les secteurs Ue et Um et les équipements publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis à la règle de hauteur.

ARTICLE Ux-Ue-Um 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**En zones Ux, Ue et Um :**

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

En outre, en zone Ux :**Clôtures :**

Les clôtures seront constituées de haies vives, de grilles ou de grillage.

Les clôtures pleines, en façade des voies (principales et secondaires), sont interdites. En limite séparative, elles pourront être autorisées, exceptionnellement, 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.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Sont proscrites les couleurs vives et le blanc.

ARTICLE Ux-Ue-Um 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des aires stockage ou d'y implanter des aires de vente.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Nature de l'activité	Nbre de places imposé
Supermarchés	10 places par 100 m ² de surface accessible à ma clientèle + 1 place par employé
Activités artisanales	1 place pour 100 m ² avec un minimum de 1 pour 2 emplois
Activités industrielles (Petite industrie)	Estimation des besoins en fonction de l'activité
Bâtiments liés aux activités scolaires, sportives, culturelles et ludiques	Estimation des besoins en fonction de l'activité

ARTICLE Ux-Ue-Um 13– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**En zone Ux :**

Un espace vert d'une largeur minimale de 15 mètres sera boisé, à la charge du lotisseur, en limite séparative de la zone et des constructions existantes.

Les abords du bassin de retenue des eaux pluviales seront également plantés et les mouvements de terre du bassin formeront des aménagements paysagers.

→ Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies (d'essences locales).

ARTICLE Ux-Ue-Um 14– POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé par le Plan local d'urbanisme.