

ZONE UX

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les zones UX sont destinées à accueillir des activités de type artisanal, industriel, commercial et services. Le sous-secteur UXc est dédié au chantier de constructions navales.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone :

- les constructions nécessaires à l'exploitation forestière ;
- les carrières ;
- le camping – caravaning ;
- le stationnement au-delà de 8 jours des caravanes isolées, voitures, mobiles homes.

Sur le sous-secteur UXc :

Toutes les constructions non citées à l'article UX 2, c'est-à-dire non dédié à l'activité de chantier naval.

ARTICLE UX.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

REGLE APPLICABLE AUX ZONES UX sauf UXc :

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'entrepôt, d'industrie, d'hôtellerie, sous réserve que les opérations :
 - o ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone ;
 - o soient raccordables aux divers réseaux communaux, excepté pour le réseau public d'assainissement lorsqu'il n'existe pas ;
 - o que les équipements internes aux opérations et ceux nécessités pour les raccorder aux divers réseaux publics existants soient pris en charge par le pétitionnaire ;
 - o qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage de conséquences inacceptables ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration (à l'exception des dépôts de ferrailles, de vieux véhicules en vue de la récupération, d'élimination des déchets,...) compatibles avec le caractère de la zone, à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent (et notamment les isolations phoniques) ;
- les bâtiments à usage d'habitation, et leurs annexes, dans la limite maximale de 250 m² de superficie hors œuvre nette, et destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux. Les constructions situées à l'intérieur des zones de nuisance de bruit des voies SNCF Bordeaux-Toulouse et RN 113 devront respecter les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs (arrêté ministériel du 6.10.1978) ;

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires pour des raisons techniques de construction.

REGLE APPLICABLE AU SOUS SECTEUR UXc :

- Les constructions à l'usage de chantier naval

Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées ci avant sont également soumises aux prescriptions résultant de l'application du PPRI approuvé.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et compatible avec le schéma d'aménagement de la zone.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3.5m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche inférieur à 3.5m de hauteur).

L'aménagement des accès, leur nombre et leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation. En cas de risque, le nombre des accès sera limité.

Les propriétaires réalisant des travaux d'assainissement importants (ouverture de fossés) de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie, sont tenus de prévoir des dispositifs de franchissements suffisants. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500m maximum et d'une largeur minimale de 7m.

Voirie :

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une palette de retournement d'un diamètre de 18 mètres minimum, non compris les trottoirs.

ARTICLE UX.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. annexes sanitaires).

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement, l'assainissement sera assuré conformément aux textes et règlements en vigueur (cf. annexes sanitaires).

Les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserves que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires en eaux, uniquement si ceux-ci ont un débit pérenne (disposition de la MISE en date du 7 mai 1999).

Les effluents agricoles doivent être impérativement dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelle que soit la taille de production de l'exploitation. Les effluents non domestiques doivent impérativement subir des prétraitements qui les rendent compatibles avec les effluents collectifs.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra suivant la nature des effluents autres que domestiques rejetés, soit refuser le raccordement au réseau d'eaux usées, soit imposer en amont un pré-traitement dimensionné correctement et adapté au type d'effluents. Avant l'accord sur le permis de construire, une convention de déversement sera alors établie par le syndicat et devra être approuvée et signée par le futur usager.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors de nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussée et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités du site.

ARTICLE UX.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règle spécifique.

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement.

ARTICLE UX.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Marges latérales :

Toute construction devra être implantée en ordre discontinu, c'est-à-dire à une distance minimale des limites séparatives touchant la même voie égale au moins à 4m.

Marges de fond de parcelles :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de fond de parcelle sera au moins égale à 3.5m, ou sur la mitoyenneté.

Annexes :

Les annexes non accolées à la construction principale peuvent être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 4,5m sur limite séparative et que leur superficie ne dépasse pas 40m². A défaut d'implantation sur ces limites, un recul de 4 m minimum sera exigé.

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

La distance entre deux constructions non accolées édifiées sur la même propriété sera au moins égale à 4 m.

ARTICLE UX.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE UX.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées en UX, la hauteur absolue mesurée au faîtage d'une construction ne peut dépasser 7.5m.

Pour les autres constructions, sans objet.

ARTICLE UX.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur aspect ou leurs dimensions porter atteinte au caractère environnant, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La volumétrie sera simple et privilégiera la sobriété.

Les pastiches d'architecture traditionnelle ou étrangère à la région sont interdits.

L'utilisation de matériaux d'aspect « tôle plexi ondulée » ou « fibrociment » sont interdits pour les toitures et les bardages.

ARTICLE UX.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitations, 2 places par logement ;
- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics), une place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre de la construction ;
- Pour les hôtels et restaurants :
 - o une place de stationnement par chambre,
 - o une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant,
 - o une place pour 2 emplois ;
- Pour les établissements commerciaux :
 - o une place de stationnement par véhicule utilitaire,
 - o une surface au moins égale à 40% de la surface de vente quand celle-ci excède 100 m².

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 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.

Dans le cas contraire, il sera demandé « une participation, fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement ». Conformément aux articles L421.3 et R.332.17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces de stationnement, les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés seront paysagés avec des essences locales ; les haies monospécifiques sont proscrites.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à :

- pour les maisons à usage d'habitation : 0,15 maximum ;
- pour les autres constructions : sans objet.