TITRE II

CHAPITRE V

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UX couvre des secteurs qui reçoivent des activités.

Une partie de cette zone est concernée par des prescriptions liées au risque d'inondation.

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

Tout ce qui n'est pas interdit ou admis sous condition est autorisé.

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités d'entrepôt (logistique).
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars d'une durée inférieure à trois mois (art. R.111-43 du code de l'urbanisme)
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- les constructions à usage d'habitation
- Les activités commerciales de type discothèques et dancings.

PRESCRIPTIONS APPLICABLES EN ZONES INONDABLES

- Voir prescriptions réglementaires en annexes III

ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants légalement autorisés détruits par sinistre, dans la limite de la surface hors oeuvre nette effective au moment du sinistre.

PRESCRIPTIONS APPLICABLES EN ZONES INONDABLES

- Voir prescriptions réglementaires en annexes III

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie ouverte à la circulation et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que de confort de circulation et de manœuvre.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UX.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2) Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et le cas échéant, aux prescriptions particulières.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à:

- être mis hors-circuit et la construction directement raccordés au réseau collectif dès que cela sera possible,
- être inspectés facilement.

Le rejet des eaux résiduaires dans le réseau doit subir un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

3) Distribution électriques et de télécommunication

Les réseaux de communication et de distribution de l'énergie doivent être enfouis.

ARTICLE UX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement ou avec une distance de l'alignement au moins égale à 2 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 2,50 mètres.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles édictées par le présent article sont applicables non pas au projet pris dans son ensemble mais à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas être supérieure à 70 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, autres que les annexes isolées, est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus .

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder, par rapport au sol naturel 12 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions doit assurer l'intégration paysagère, architecturale et urbaine de celles-ci.

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les enseignes ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions.

Les clôtures seront constituées d'un grillage (les murs, murets ou tout autre dispositif de clôture sont interdits, excepté les dispositifs d'accès : portes, portails) doublé intérieurement ou extérieurement d'écran végétal, conformément à l'article UX.13 ci-après.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,50 m.

Par ailleurs, les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables seront autorisées dans le respect d'une insertion paysagère dans le site.

ARTICLE UX.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assurée en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre brute des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une profondeur ou longueur minimales de 5 mètres.

Activités industrielles et artisanales

1 place pour 50 m² de SHON d'ateliers

hôtels et restaurants :

Une place de stationnement doit être créée par:

- chambre d'hôtel construite,
- tranche de 10 m² de salle collective (restaurants, réception, conférence...) réalisée.

Constructions à usage de commerce :

Au-delà de 50 m² de surface de vente, il doit être réalisée 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHOB réalisée.

ARTICLE UX.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (16/18 minimum de diamètre) pour 100 m² de la surface d'espaces verts.

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

PLU de MONTRY – APPROBATION

Les clôtures en bordure des voies et en limites séparatives devront être doublés d'un écran végétal

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de COS