

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE :

Située à Moléon, de part et d'autre de la R.D. 932 E 2, cette zone est destinée à accueillir des activités commerciales, tout particulièrement celles nécessitant des surfaces importantes.

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

RAPPELS :

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage commercial.
2. Les constructions à usage artisanal, de bureaux, de services ou d'entrepôts, si elles sont liées aux activités commerciales.
3. Les stations-service et les garages associés.
4. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

5. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités.
6. Les lotissements à usage d'activité, lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des constructions visées aux alinéas précédents.
7. En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation d'un bâtiment préexistant.

8. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UX 1.
2. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UX 1, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Tout accès automobile individuel direct est interdit sur la R.D 932 E 2.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Toute voie publique ou privée à créer, destinée à la circulation automobile, doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 8 m, dont 5 m le plus généralement réservés à la chaussée.

Ces largeurs sont portées respectivement à 11 m et 7 m pour les voies structurantes de la zone.

Nota : Les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n°6).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une convention de rejet.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

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 des nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussées et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités des sites.

3. RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière pour des motifs d'urbanisme.

Toutefois, les prescriptions sanitaires rappelées dans les Annexes Sanitaires (pièce n° 6 du présent P.O.S.) demeurent applicables.

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

1. Toute construction ou installation doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- a) 15 mètres par rapport à l'alignement de la R.D. 932 E 2.
- b) 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, modifiées ou à créer.
- c) 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.

2. **Toutefois**, des implantations différentes peuvent être admises pour les stations-service ainsi que les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

1. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la zone avec les zones mitoyennes (UD, 1 NA) doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être jamais inférieure à 8 m.

2. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de toute autre limite séparative (touchant une voie ou de fond de parcelle) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

3. **Toutefois**, des implantations différentes peuvent être admises :

a) Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.O.S. lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.

b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 --EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 50 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres, mesurés à l'égout des couvertures ou à l'acrotère, à partir du sol avant travaux.

2. TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.
- b) Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou pour les superstructures commerciales du type mâts-enseignes.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. NORMES

a) Il doit être aménagé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
 - 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage artisanal :
 - 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de bureaux et commerces :
 - 1 place de stationnement par tranche (ou fraction de tranche) de 50 m² de surface de plancher hors œuvre au-delà des 50 premiers mètres carrés de la surface de vente pour les commerces et des 50 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette pour les bureaux.
- Pour les hôtels et restaurants :
 - 1 place pour 2 chambres;
 - 1 place de stationnement pour 8 m² de salle de restaurant.

b) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

S'y ajoutent les surfaces de manutention, de garage du matériel et de stationnement des poids lourds, à réserver hors voirie en fonction des besoins.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés.

Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique

Les zones de service et les dépôts éventuels ne doivent pas être visibles des voies publiques.

Les marges de retrait sur les limites de la zone, imposées à l'article UX 7 – alinéa 1, doivent être aménagées, de manière à constituer un écran de végétation d'au moins 4 mètres de large, dans lequel ne peuvent être intégrées des aires de stationnement.

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,40**.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

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

Sans objet.

