CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

La zone **UX** est essentiellement réservée aux activités industrielles, commerciales ou artisanales de toute nature ainsi qu'aux services, bureaux, dépendances et activités annexes qui leur sont liés.

UX1 : secteurs d'activités économiques dans l'enveloppe urbaine
UX2 : anciennes casernes de Sénarmont hors enveloppe urbaine

La zone est concernée par :

Des risques d'inondation identifiés dans le Plan de Prévention des Risques naturels (P.P.R.) « Vallée de la Meuse » annexé au Plan Local d'Urbanisme,
Un périmètre de protection de captage pour l'alimentation en eau potable fixé par arrêté préfectoral et annexé au P.L.U.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE UX1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UX		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		Sont autorisés uniquement les logements de gardiennage liés à l'activité économique.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE UX2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE UX3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à au minimum 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés, existantes, à modifier ou à créer.

Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

UX3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Si la mitoyenneté n'est pas opérante alors un recul de 3 mètres minimum sera exigé.

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseaux, toute construction nouvelle, remblai, ainsi que tous les travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UX3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à une fois la hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la défense incendie.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

UX3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles UA3-1 et UA3-2 du présent chapitre.

UX1 : La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 20 mètres.
UX2 : La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 35 mètres.

La hauteur absolue d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE UX4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UX4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'harmonisant avec les constructions existantes.

En façade, le non recouvrement par enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, briques etc… est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les façades principales.

UX4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UX5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'implantation d'une haie vive est autorisée à condition qu'elle soit composée de plusieurs essences locales et non invasives.

ARTICLE UX6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m2, y compris les accès.

Le stationnement est ainsi réglementé :

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
Immeuble à usage d'habitation et assimilés	*2 emplacements par logement*
Immeubles à usage de bureaux	*3 emplacements pour 100 m2 de surface de plancher*
Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférence ou autres tribunes, stade, etc …	*1 emplacement pour 5 sièges*
Etablissements industriels	*3 emplacements pour 100 m2 de surface de plancher*
Etablissements commerciaux	*2 emplacements par tranche de 200 m2 de surface de plancher avec au moins 2 emplacements pour les surfaces inférieures à 200 m2*
Etablissements hospitaliers et cliniques	*5 emplacements pour 10 lits*
Etablissements d'enseignement	*1 par classe pour le premier et second degré* *35 pour 100 personnes pour les universités et établissements d'enseignement pour adultes* *Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.*
Hôtels et restaurants	*7 emplacements pour 10 chambres* *1 emplacement pour 10m2 de salle de restaurant*

Le nombre de places de stationnement pourra être moindre des normes définies ci-dessus en cas de transformation ou extension de faible ampleur.

Les cas spécifiques mentionnés ci-dessus comme tout autre cas non assimilable aux cas cités ci-dessus, notamment les établissements collectifs publics ou privés feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents.

Le constructeur devra réaliser les emplacements à ses frais sur un fond situé à une distance inférieure à 300 mètres de la construction projetée. Les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifiée sur le fond principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à cette obligation, il peut être tenu quitte soit en justifiant, qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UX7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UX7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :
- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UX7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Les caractéristiques des accès pourront être fixés par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou Commune).

ARTICLE UX8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UX8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans le respect de la réglementation existante.

UX8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UX8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Rappel : le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics est interdit.

Eaux usées

La commune de Saint-Mihiel étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, ou de surcoût économique avéré, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif spécifiquement pluvial lorsqu'il existe.

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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Concernant les constructions existantes, en cas de création de surface de plancher au sol supplémentaire, des installations de récupération d'eaux pluviales devront être installées

ARTICLE UX9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction, pour assurer le branchement au réseau de fibre optique, les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution.