

# PLAN DE ZONAGE

Souillac

**N**

**Uxh**

**Ux**

1041

a

1759

1660

1303

1689

d

1681

1682

1690

1680

1683

1685

1663

1664

1676

1662

1678

1688

1672

1677

1350

1319

1362

1670

1675



1686

1668

1669



1321

1665

1687

1684

1674



1334

1319

1362

1686

1321

1665

1323

1668

1669

1687

1684



1674



1334

1319

1362

1686

1321

1665

1323

1668

1669

1687

1684



1674



1334

1319

1362

1686

1321

1665

1323

1668

1669

1687

1684



1674



1334

1319

1362

1686

1321

1665

1323

1668

1669

1687

1684



1674



1334

10/01/2025



1/1000

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### □ CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX est destinée principalement à l'accueil d'activité dans un cadre intercommunal. Il s'agit d'une zone mixte aménagée en vue de bénéficier de l'attractivité de l'autoroute elle peut donc accueillir des activités industrielles sous réserve de ne produire aucune nuisances graves pour l'environnement (sont notamment exclues les activités à risques et les activités dégradantes du type dépôt en traitement de matériaux usagés et de déchets) des activités artisanales, commerciales, des hôtels, des restaurants, des commerces, des bureaux et des entrepôts. Dans une logique d'aménagement global avec de fortes préconisations en termes d'intégration paysagère ; elle comporte un secteur UX h où des conditions particulières de constructibilité sont imposées afin d'en assurer la meilleure intégration paysagère.

### □ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
  - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
  - Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
  - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
  - b) Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
  - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis au permis d'aménager
  - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire



l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichage sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **◆ ARTICLE UX 1 - SONT INTERDITS**

#### **⇒ Sur l'ensemble de la zone :**

- Les lotissements, les aménagements ou les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- les installations classées, leurs annexes qui pourraient produire des nuisances graves pour l'environnement ;
- Les terrains pour les caravanes et le stationnement des caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les carrières.
- Les dépôts de déchets qui pourraient être visibles depuis les infrastructures routières.

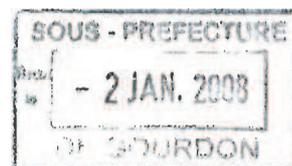
#### **⇒ Dans le secteur UX h**

- Les dépôts de toute nature

### **◆ ARTICLE UX 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

#### **⇒ Sur l'ensemble de la zone :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités industrielles existantes.
- Les constructions, extensions et aménagements à usage d'habitation destinés à la direction ou au gardiennage et intégrés aux établissements ainsi que les piscines, leurs locaux techniques et annexes à raison d'une par construction principale.



- Les lotissements, les aménagements ou les constructions à usage d'habitation qui sont indispensables au bon fonctionnement des activités présentes dans la zone, qui font partie intégrante des bâtiments d'activités et qui sont construits en même temps ou après les bâtiments d'activités.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **◆ ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCÈS**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **VOIRIE**

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

### **◆ ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les branchements aux réseaux du lotissement (eau potable, téléphone, électricité et gaz) seront obligatoirement effectués en souterrain depuis les coffrets et regards en attente en limite du terrain.

#### **EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'activités ou d'habitation liée doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

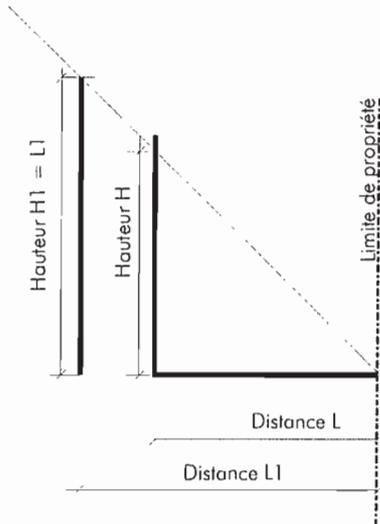
Le réseau d'assainissement sera de type séparatif

→ Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement réalisé et exécuté dans les conditions réglementaires après autorisation.
- Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est conforme à la réglementation en vigueur.
- Un regard de visite sera exécuté à la limite intérieure de chaque propriété pour permettre des prélèvements de contrôle.
- Tout déversement en puisard, fossé drainant... est interdit.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement ne sera admise que si les effluents, du fait de leur nature ou de leur volume, sont compatibles avec le bon fonctionnement des installations d'épuration communales.

→ Eaux pluviales

- Les eaux de toitures seront acheminées par des canalisations étanches vers un fossé perméable existant soit en bordure des plates-formes, soit de la voie du parc d'activités, ou vers des puits perdus d'infiltration.



- En cas de présence d'un exutoire naturel (fossé, rivière) les eaux de toitures y seront déversés
- Les eaux des autres surfaces imperméabilisées seront collectées et pré-traitées si nécessaire puis acheminées par des canalisations étanches vers le réseau public dans le bassin tampon déboureur et déshuileur en bordure de voie du parc d'activités.
- Des réseaux avec bacs séparateurs d'hydrocarbures seront exigés soit en raison de l'activité, soit pour toute surface imperméabilisée non bâti supérieure à 1000 m<sup>2</sup> sur les parcelles.
- En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau d'eaux usées.

◆ **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

**REGUL**

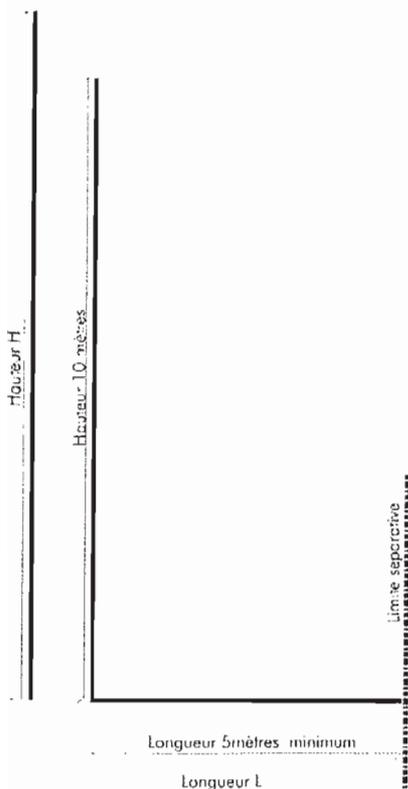
- - Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies d'une distance d'au moins 5 m ;
- Conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.
- La distance comptée horizontalement (L) de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points ( $L \geq H$ ).

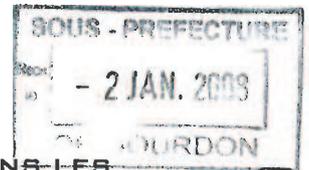
**NIVELLEMENT**

Les seuils des accès piétons ou voitures, au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement telles que la distance, mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.





**◆ ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Implantation libre.

**◆ ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

Elle ne pourra excéder 50% de la superficie de la parcelle.

**◆ ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et installations est mesurée du faîtage ou du sommet de l'acrotère au point central de la plate-forme ou de la partie de la plate-forme constituant l'assiette de l'opération et ce, avant tout remblaiement réalisé par le constructeur.

- La hauteur maximale des constructions ou installations ne peut excéder 12 mètres au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise pour des impératifs techniques liés aux activités tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques, ascenseurs.
- Dans le secteur UXh la hauteur maximale des constructions ou installations ne peut excéder 9m.
- Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe ci-dessus peuvent être acceptées pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, sans pouvoir dépasser la hauteur des bâtiments existants.
- Des hauteurs supérieures, sans pouvoir dépasser 18 m, à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour permettre la réalisation d'un projet de haute qualité environnementale ou d'un projet paysager de grande qualité

**◆ ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

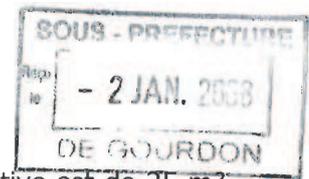
Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**RÈGLES GÉNÉRALES :**

- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte du schéma d'orientation.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

**◆ ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre



en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

- Le nombre de places de stationnement nécessaires est calculé en fonction de la nature de l'activité projetée.
- Le stockage des véhicules et engins hors service est interdit sur les lots.
- Le stockage des matériaux nécessaires à l'activité devra se faire obligatoirement à l'arrière des bâtiments et protégé de la vue directe depuis la voie du parc d'activité.

**◆ ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –  
ESPACES BOISES CLASSES**

- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. Les projets de constructions devront prévoir dans le volet paysager, de traiter au mieux les remblais et déblais existants ou à créer, d'un point de vue esthétique et de manière paysagère, en harmonie avec la végétation environnante (flancs de colline recouverts de chênes pubescents).
- Les espaces libres seront végétalisés par un semis de pelouse, plantation d'arbustes rampants ou de petites tailles.
- Les terrassements et fronts de déblais devront épouser globalement les courbes de niveau du terrain naturel originel, afin de rappeler la topographie initiale dans les perceptions lointaines du site.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un minimum d'un arbre pour trois places de stationnement.
- Les espaces libres non affectés au stationnement ou aux aires d'évolution devront être engazonnés et plantés.
- Une surface minimum de 10 % du terrain devra être obligatoirement engazonnée ou réservée à des plantations.

**LES AIRES DE STOCKAGE**

- Les stockages seront clos et occultés aux vues par des éléments végétaux continus ou des éléments construits. Ces écrans seront en harmonie avec les matériaux et les formes des bâtiments. Selon leur importance, ils seront réalisés en petites unités paysagées dont l'impact n'affectera pas la valeur du site.
- Les aires de stockage sont interdites le long des voies, dans les marges de recul et en tout point visible depuis l'autoroute ou les accès à Souillac.

**SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

**◆ ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.