

CHAPITRE 5

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque lié aux mouvements de terrain et par un risque lié au ruissellement des eaux pluviales en cas d'événement pluvieux exceptionnel. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

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

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone,

- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

En outre dans les secteurs UXa et UXb,

Les constructions à usage hôtelier et de restauration.

Article UX 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UXb :

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

Les affouillements et exhaussement du sol liés aux constructions et aux occupations du sol accordées.

Les extensions mesurées sur les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

En outre dans le secteur UXa,

Les constructions à usage de commerce à condition qu'il ne s'agisse pas de commerce de détail.

En outre dans le secteur UXb,

Les constructions à usage d'activité artisanales non bruyantes et les activités commerciales qui y sont directement liées

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**Article UX 3 : Accès et voirie****3.1. - Accès**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu 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 et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les routes départementales sont interdits pour toute unité foncière desservie par une autre voie publique commune. Dans les autres cas, les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les unités foncières donnant sur l'avenue du Général De Gaulle et desservies par une autre voie publique, doivent privilégier les accès sur cette dernière.

3.2. - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

La création de voiries publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit respecter les largeurs de plate-forme suivantes :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

Article UX 4 : Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire peut alors, s'il le souhaite, privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Article UX 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Dans la zone UX à l'exception du secteur UXc :

Toute construction doit être implantée au minimum en recul de :

- 25 mètres de l'axe de la route départementale,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

6.2. Dans le secteur UXc :

Le long des voies publiques ou privées, toute construction doit s'implanter conformément aux prescriptions graphiques portées au plan de zonage.

En l'absence de prescriptions graphiques, les constructions doivent s'implanter en recul de 5 m par rapport à l'alignement de l'espace public ou de l'emplacement réservé s'y substituant.

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Dans la zone UX en dehors du secteur UXc

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives qui touchent une voie. En cas de retrait par rapport à ces limites séparatives, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 mètres.

Toute construction doit respecter en tout point une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives qui ne touchent pas une voie.

7.2. - Dans le secteur UXc

- Implantation par rapport aux limites séparatives touchant une voie de circulation automobile :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 5m par rapport aux limites séparatives touchant une voie de circulation automobile.

- Implantation par rapport aux limites séparatives ne touchant pas une voie de circulation :

Les constructions doivent s'implanter en recul de 5m par rapport aux limites séparatives ne touchant pas une voie de circulation.

Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres les unes par rapport aux autres.

Article UX 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction des bâtiments existants sur la zone à la date d'approbation du PLU.

Article UX 10 : Hauteur des constructions

10.1 - Dans toute la zone sauf dans le secteur UXc

La hauteur des constructions, calculée en chaque point à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit pas excéder 10 m à l'égout des toitures ou au membron, ou à l'acrotère. Elle est limitée à 15 mètres pour les parties de bâtiments présentant une emprise au sol inférieure à 25 m².

Cette règle de hauteur ne concerne pas les structures verticales telles qu'antenne, ...

10.2 - Dans le secteur UXc :

La hauteur des constructions, calculée en chaque point à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques, ...

Cette règle de hauteur ne concerne pas les structures verticales telles qu'antenne, ...

Article UX 11 : Aspect extérieur

11.1 - Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Clôtures

Elles ne pourront excéder une hauteur totale de 2,00 m et ne pourront pas présenter une partie opaque en gros œuvre de plus de 1,20 m au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins 60 % "de vides". Ceux-ci devront être uniformément répartis, le cumul des pleins étant interdit.

11.3 - Toitures

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires...) est autorisée.

Article UX 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les 2 cas énoncés ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existants.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU.

12.5 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 2 emplacements par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - *1 emplacement pour 2 chambres,
 - *1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

12.6 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il sera procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m².

Des places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés, aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m², à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m², à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - 1 emplacement pour 10 chambres,
 - 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté. »

Article UX 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un aspect paysager à caractère végétal ou minéral.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.