

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1- L'habitat ne répondant pas aux conditions fixées à l'article UX2
- 2- L'hébergement hôtelier et touristique
- 3- L'exploitation agricole
- 4- L'exploitation forestière
- 5- Les ouvertures et exploitations de carrières
- 6- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et les habitations légères de loisirs.
- 7- Les travaux, installations et aménagement :
 - Les annexes fonctionnelles non accolées des habitations
 - Les aires de dépôt de véhicules, neufs et d'occasion, en plein-air dans l'attente ou non de leur commercialisation, susceptibles de contenir plus de 10 unités ne répondant pas aux conditions fixées à l'article UX2.
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ainsi que les aires de jeux et de sport
 - Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
 - Les affouillements ou exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions fixées à l'article UX2.

ARTICLE UX 2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 – Les constructions destinées :

2.1.1 – à l'habitat aux conditions cumulatives suivantes :

- un seul logement par établissement
- Il s'agit d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement ou à la surveillance de l'établissement,
- il est inclus dans le volume du bâtiment abritant l'équipement,
- la Surface de Plancher maximale est de 40 m².

2.1.2 – aux services publics, ou d'intérêt collectif, compatibles avec la vocation de la zone : pôle éducatif, sportif, culturel et administratif.

2.1.3 – aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où :

- l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service
- ils ne pas portent pas atteinte à la vocation principale de la zone,
- et toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.2 – Travaux sur le bâti existant

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui

ont pour objet d'améliorer sa conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, ou rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité (mise aux normes).

2.3 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée dans un délai de 3 ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 ou à l'identique.

2.4 – Les travaux, installations et aménagements

2.4.1 – Les clôtures aux conditions définies à l'article 11 de la zone.

2.4.2 – Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

2.4.3 – Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités dans la mesure où elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale

2.4.4 – Les aires de stockage sont admises dans la mesure où elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale.

ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE

3.0 – Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès aux routes départementales sont de la compétence du Département.

3.1 – Accès

Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques (ramassage des déchets ménagers et déneigement).

Les nouvelles voies de desserte doivent présenter une largeur de plateforme d'au moins 5 m.

Les voies publiques et privées devront prévoir à leurs extrémités un dispositif permettant à tous les véhicules (véhicules de services compris) d'effectuer toutes manœuvres selon la réglementation en vigueur.

3.3 – Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 1,50 m.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions du gestionnaire.

4.2- Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les cours d'eau et zones humides.

4.2.2 – Eaux pluviales

Toute construction et toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte,
- leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent,
- leur rétention,
- le rejet des canalisations de surverse et de débit de fuite.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

4.3- réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers aux réseaux câblés doivent être enterrés.

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

6.0- Généralités

Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.

Les débords de toiture, balcons et escaliers, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6.1- Règles

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 8 m. par rapport à l'axe des routes départementales.
- 3 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2 – Cas particuliers

6.2.1 – Travaux sur les constructions existantes

Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux sur le bâti existant régulièrement édifié;

6.2.2 – Autres cas

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

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

7.0 – Généralités

Les débords de toiture jusqu'à 1,20 m par rapport au nu de la façade ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction.

7.1 – Implantations

La distance compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 – Cas particuliers

7.2.1 – Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux sur le bâti existant régulièrement édifié.

7.3.2 – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont admis jusqu'en limite dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

7.3.3 – Les rives naturelles des ruisseaux repérés au plan de zonage doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai, sur une largeur minimale de 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

9.0 – Généralités

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas :

- le sous-sol enterré
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les travaux sur les constructions existantes

9.1 – Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 0,6

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.1 – Hauteur maximale

10.1.1 – La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m. sous réserve de l'article 7.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.0 – Généralités

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- les annexes non accolées seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés doivent être intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

11.1 – Traitement des abords

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction et des aménagements des abords au terrain naturel.

Les talus devront se rapprocher des formes naturelles.

Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une intégration paysagère ; les enrochements non maçonnés sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m et leur longueur 10 m.

Les aires de stockage sont admises dans la mesure où elles sont liées à une activité artisanale, industrielle ou commerciale et qu'elles soient dissimulées aux vues des tiers, par des aménagements de qualité.

Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet.

11.2 – Aspect des façades

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect fini.

Les façades seront traitées soit en bardage bois (peint ou aspect bois), soit en matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (métal laqué, aluminium, fibrociment teinté, produit verrier, etc...).

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles qui dominent sur le site.

Certains éléments des constructions, tels que signaux, auvents et portes d'entrée, éléments servant de repère, pourront être proposés en teinte vive mais sur des éléments très limités.

Sont interdits les blancs, les blancs cassés et les couleurs vives sur de grandes surfaces. Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute.

11.3 – Aspect des toitures

Les toitures doivent être traitées comme une façade à part entière et faire l'objet d'un traitement qualitatif

Les toitures végétalisées sont autorisées.

11.5 – Aspect des clôtures

Elles doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité.

La hauteur maximale est de 2 m. Toutefois, cette hauteur peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité.

Les clôtures seront constituées de grilles ou de grillage de couleur vert foncé, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m. Les portails et les portes seront de dessin simple et sans compartimentage ; leurs hauteurs et colorations seront en harmonie avec celles des clôtures.

Elles pourront être doublées d'une haie vive.

Pour les haies en limite séparative, conformément au code civil, il est demandé un recul minimum de 0,5m par rapport à la limite de propriété pour les plantations mesurant moins de 2 m de haut, et au minimum 2 m pour les plantations d'une hauteur supérieure à 2 m.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) Je long des routes départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

11.6 – Enseignes et éclairage

Les enseignes devront être situées au-dessous de l'égout du toit ou en pignon. Si elles sont lumineuses, leur éclairage sera fixe.

Les matériels d'éclairage utilisés sur les parcelles privées seront en harmonie avec ceux de l'espace public.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions principales, sauf en cas de précisions apportées ci-après.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant de nouvelles unités de logements ou d'activités.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12.1 – Règles pour les véhicules légers

12.1.1 – Constructions à usage d'habitation.

- 1 place pour 50 m² de SP avec un minimum de 2 places par logement

12.1.2 – Activités commerciales, artisanales et de bureaux

- 1 place par tranche de 30 m² de S.P.
- Les besoins pourront être pondérés en fonction des aires de stationnement publiques existantes situées à moins de 200m.

12.1.4 – Artisanat et industrie

- Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées : véhicules du personnel, véhicules visiteurs, véhicules utilitaires

12.1.5 – Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil maximale de l'équipement et tiendront compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

12.2 – Règles pour les cycles

Pour toute construction neuve, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les cycles : 1 place pour 30 personnes accueillies.

12.3 – Dispositions complémentaires

En cas de programme regroupant plusieurs activités, un foisonnement des besoins en stationnement sera admis.

En cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; l'acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible.

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Sans objet.

13.2 – Obligation de réaliser des espaces plantés

La surface d'espaces verts sera au minimum de 15% de la superficie du terrain.

La marge de recul le long de la RD32 doit être paysagée : surface enherbée et alignement d'arbres de haute tige (1 arbre tous les 5 m linéaires) ; les aires de stockage y sont interdites.

13.3 – Plantations

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement.

Les espaces libres de toute occupation seront au minimum enherbés.

Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 6 places de stationnement. Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisé.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées.

Le long des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative, elles pourront mêler des essences persistantes et caduques, avec un

maximum de 1/2 de persistants. Au contact des espaces naturels, elles seront composées d'essences caduques.

ARTICLE UX 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

ARTICLE UX 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au très haut débit par fibre optique.

Le raccordement filiaire des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires