

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

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

Article UX 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

Les constructions à usage :

- d'habitation.
- agricole.

Le lotissement à usage :

- d'habitation.

Les installations classées :

- de carrière.

Les caravanes isolées

Le camping hors des terrains aménagés

Les terrains de camping et de caravanes

Les installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public.

Article UX 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'uniquement dans les conditions édictées ci-après :

Les constructions à usage

- d'habitation dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des bâtiments d'activités existant ou à créer.

Les murs

- les murs de plus de 2 mètres de haut sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités économiques existantes.

La reconstruction des bâtiments après sinistre

- la reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Les installations et travaux divers

- les exhaussements et affouillements des sols des constructions admises dans la zone.

Condition spécifique

- En cas de réalisation de toute opération d'habitat collectif comportant 10 logements ou plus, un pourcentage obligatoire de 20% de logements sociaux locatifs (type PLUS) ou accession sociale (type PSLA) devra être respecté. Si l'application de ce pourcentage conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article UX 3 - Accès et voirie

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité compétente de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 7 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour; l'aire de retournement aura un diamètre minimum de 16 mètres.

Article UX 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

Tout forage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du service de contrôle.

4.2 - Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doit être réalisé suivant un système en séparatif.

a) eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des routes départementales.

4.3 - réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

4.4 - eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières ci-après :

- les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.

Article UX 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites des voies ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade :

Un recul tel que mentionné par tronçon au plan de zonage, par rapport aux axes de la RN 205 et de l'A40 devra être respecté par toutes les constructions.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Article UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

Les constructions doivent être implantées avec au minimum 5 m de recul par rapport à la limite séparative ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade, à l'exception des établissements classés en raison des dangers d'explosion ou d'incendie qui doivent être implantés à 10 m des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Article UX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

Article UX 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

Article UX 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, ne peut excéder 15 mètres.

Article UX 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les constructions à usage d'habitation doivent être intégrées au volume de l'établissement et ne doit pas présenter de différences architecturales notoires dans le traitement de l'aspect extérieur.

Dans les cas d'utilisation de tôles, celles-ci devront être prépeintes ou prélaquées.

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages à larges mailles d'une hauteur ne dépassant pas 2 mètres avec tolérance d'un mur bahut de 0,20 m de hauteur. Elles pourront être doublées d'une haie vive ou recouvertes de plantes grimpantes.

Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Les portails doivent être de conception architecturée.

Article UX 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

L'aire de stationnement devra être au moins égale à la moitié de la surface de plancher de la construction pour les constructions admises dans la zone à l'exception des constructions dont l'usage est cité ci-après.

En effet, pour toutes destinations à usage :

D'hôtel et de salle de restaurant : Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle

De commerce: la superficie des aires de stationnement devra être au moins égale à 100% de la surface de vente des bâtiments commerciaux projetés.

En outre, pour les commerces soumis à CDAC dont la demande de permis de construire a été déposé à compter du 1/1/2016, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne peut excéder 100% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

De bureaux et de services : Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité économique.

En cas de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, il sera exigé une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux autres types de constructions autorisées est celle à laquelle la construction est la plus directement assimilable.

Les aires de stationnement pourront être entourées d'écrans de verdure de manière à masquer la vue des véhicules.

Article UX 13- Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les espaces libres de tout aménagement ou construction devront être aménagés en espaces verts pour au moins 20 % de la surface du terrain.

Les aires de stationnement pourront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain pourront reprendre les caractéristiques des haies bocagères traditionnelles composées d'essences diverses et de petite hauteur telles le laurier-tin, le viorne-orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, le buddleia, ...

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.