

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ux

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

Article Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- d'habitation.
- agricole.

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 SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 détruits ou démolis :

- **la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis 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.

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 et aux services de secours de faire aisément un demi-tour.

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 raccordé 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

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites des voies. Un recul tel que mentionné par tronçon au plan de zonage du plan local d'urbanisme, 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 et aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres en tout point de la toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant
- aux ouvrages enterrés (garage, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 m
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie
- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci.

Article Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

Les constructions doivent être implantées avec au minimum 5 m de recul par rapport à la limite séparative. Toutefois les 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 3,5 mètres au faîtage.

Les constructions annexes, indépendantes des autres bâtiments, dont la hauteur ne dépasse pas 3,5 m au point le plus haut peuvent être construites jusqu'à 1 mètre des limites, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 m.

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

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

La hauteur des constructions autorisées doit s'harmoniser avec les constructions avoisinantes dans le cadre desquelles elle s'intègre ; en outre, la hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pans et au bas de l'acrotère pour les toitures terrasses ou plates, ne peut excéder 15 mètres.

Article Ux 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 doivent pas présenter de différences architecturales notoires dans le traitement de l'aspect extérieur.

Implantation des constructions

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement (accès, vue, vent...).

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les murs de soutènement rendus nécessaires par la construction devront présenter une hauteur de 1 m maximum. La réalisation de murs de soutènement successifs est autorisée. Ils feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Une distance de 2 m sera respectée entre deux murs de soutènement successifs.

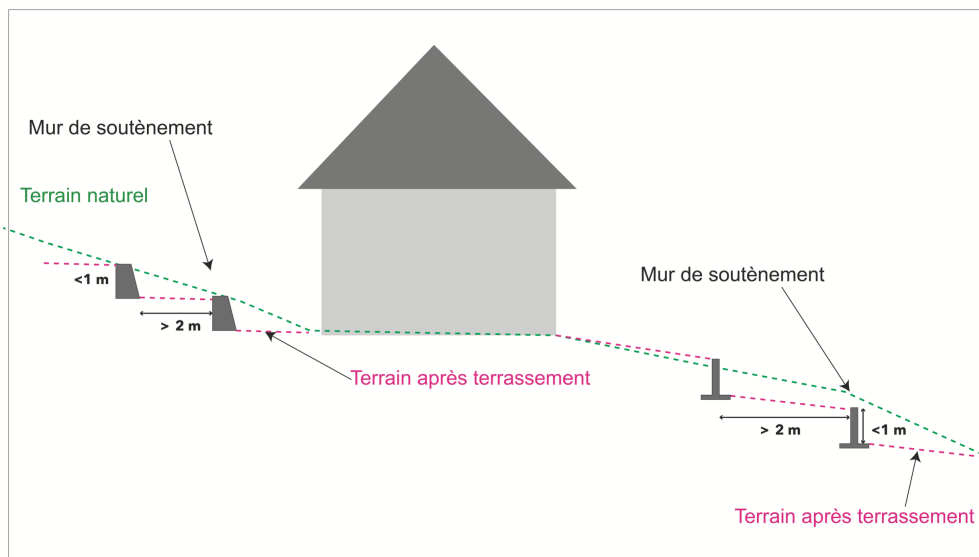


Illustration des murs de soutènement successifs

Les enrochements dits « cyclopéens » sont interdits, les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

Les façades

Dans les cas d'utilisation de matériaux ayant l'aspect de la tôle, ceux-ci devront être pré-peints ou pré-laqués.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

Les blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur donnant sur le domaine public seront habillés pour garantir une intégration paysagère.

Les clôtures

La hauteur finie des clôtures sera prise en compte à partir du terrain naturel.

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 et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des véhicules pour les usagers des voies.

Les portails seront en harmonie avec la clôture réalisée et avec la construction.

Les brises-vues (type bâche, occultant en osier, paille, imitation de haies...) sont interdits.

Conditions liées aux installations de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques

En toiture :

- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis en toiture tant sur les bâtiments principaux que sur les extensions ou annexes. Il n'est pas défini de surface maximum.
- Les panneaux doivent être regroupés en nappe, ou en alignement.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture doivent respecter la pente générale du toit. L'installation en surimposition est admise mais toutes les dispositions doivent être mis en œuvre pour limiter la surépaisseur.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis sur les toitures terrasses ou plates, sous réserve que l'installation ne dépasse de l'acrotère.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques doivent avoir un aspect non réfléchissant.

En façade :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est pas autorisé en façade, y compris tout élément composant la façade.

Au sol :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, notamment les trackers solaires et les dispositifs « plug and play » est admis au sol à condition que ces panneaux ne soient pas visibles depuis la voie ou l'emprise publique.

Sur les murs de soutènement ou de clôtures :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les murs de soutènement ou de clôtures.

Sur les talus :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les talus.

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.

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

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.
- 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, 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.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

LEXIQUE

Annexe

Construction secondaire de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale sans disposer d'accès directs depuis la construction principale.

La construction ne peut être à usage d'habitation ou d'hébergement.

Les vérandas et sas d'entrées ne constituent pas une annexe au sens de cette définition.

Espaces verts de pleine terre

Les espaces verts de pleine terre sont des surfaces végétalisées non couvertes, non bâties ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts. Ils doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre.

Logement locatif social pérenne

Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

Logements en accession sociale pérenne

Ce sont les logements dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique. Il s'agit en particulier des logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

Logement social pérenne

Le terme regroupe le logement locatif social pérenne et le logement en accession sociale pérenne.

Soutènement

Ouvrage de maçonnerie destiné à soutenir, à contenir, à contrebuter, à s'opposer à des poussées.

Le mur de soutènement est celui qui s'oppose à la poussée latérale des masses de terre d'un remblai, d'une terrasse.