

## Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UX

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

**SONT INTERDITES :**

- Les habitations non nécessaires et liées au fonctionnement de la zone,
- Les exploitations agricoles,
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à l'édification de constructions,
- Les dépôts et stockage de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrière

#### Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :**

- Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et de commerces à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.
- Les aménagements travaux et extensions des installations classées à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et des nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités exercées.

**DANS UNE BANDE DE 30 M DE PART ET D'AUTRE DE LA RD 36**

Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.

### Section II : Conditions de l'occupation du sol

#### Article UX 3 : Accès et voirie

**1 - ACCES**

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application 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, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% sur une longueur minimale de 6 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique.

Toute nouvelle construction doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

**2 – VOIRIE**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères). Elles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

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 automobiles se terminant en impasse de plus de 50mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### Article UX 4 : Desserte par les réseaux

**1 - EAU**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## **2 - EAUX USEES**

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux et de coût démesuré. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

## **3 - EAUX PLUVIALES**

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être privilégiés. Les ruissellements d'eaux pluviales seront raccordés au réseau public.

## **4 – AUTRES RESEAUX**

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

## **Article UX 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

### **1 – DISPOSITIONS GENERALES :**

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions seront implantées soit à l'alignement des constructions voisines existantes, soit en suivant un retrait minimal de 4 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes.

Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

### **2 - CAS PARTICULIERS :**

a. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement à condition de ne pas créer de gêne pour la circulation routière.

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

### **1 – DISPOSITIONS GENERALES :**

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les reconstructions après sinistre pourront toutefois reprendre les implantations des bâtiments préexistants.

### **2 - CAS PARTICULIERS :**

a. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

b. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

c. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.

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

### **1 – DISPOSITIONS GENERALES :**

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur, mesurée au faîtage, du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4 m.

### **2 - CAS PARTICULIERS :**

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

## **Article UX 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **1 – DISPOSITIONS GENERALES :**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage.

### **2 - CAS PARTICULIERS :**

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

## **Article UX 11 : Aspect extérieur**

### **VOLUMES ET TERRASSEMENTS**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain.

### **ASPECTS DES FAÇADES ET REVETEMENTS**

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.

La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes traditionnelles de la commune.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures.

### **TOITURES**

Tous les types de toitures sont autorisés.

### **CLOTURES**

Les aires de stockage doivent être masquées et si possible situées à l'arrière des bâtiments par rapport à la voirie nouvelle, cachées par la végétation.

## **Article UX 12 : Stationnement**

### **1 – GENERALITES :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La surface à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement desserte comprise.

### **2 – NORMES DE STATIONNEMENT :**

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON,

- **Pour les constructions à usage de bureaux** : 4 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de SHON,
- **Pour les constructions à usage de commerce** :
  - pour les constructions dont la surface de vente est inférieure à 50 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement.
  - pour une construction dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m<sup>2</sup> de SHON : 2 emplacements par tranche de 100m<sup>2</sup> de SHON,
  - pour une construction dont la surface de vente est supérieure à 200 m<sup>2</sup> de SHON : 2,5 emplacements par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON,
- **Pour les constructions à usage d'industrie ou d'artisanat** : 2 emplacements par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON.

### **3 - ADAPTATION DE LA REGLE**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

## **Article UX 13 : Espaces libres**

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les espaces libres de construction doivent être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 15% minimum de la surface totale de l'unité foncière. Ils seront plantés d'arbre à raison d'un arbre d'essences locales par tranche de 30 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement et les marges de reculement doivent être entretenues et plantées.

## **Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article UX 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.