

CHAPITRE 6

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque d'inondation et par un risque lié à une canalisation de transport de gaz naturel. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Cette zone est partiellement concernée par l'aire de maîtrise de l'urbanisation générée par le silo de la CAL, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

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 carrières ;
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

En outre, dans le secteur UXb :

- Les constructions à usage de commerce.

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

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m à caractère temporaire et nécessaires aux constructions autorisées.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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 aménagée sur fonds voisins 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 des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

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

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. Un second accès peut être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

3.2 - Voirie :

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

En outre, dans le secteur UXb, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de plateforme : 20 mètres ;
- largeur minimum de chaussée : 7,00 mètres ;
- trottoir aménagé d'une largeur minimum d'1,50 mètre.

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 et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

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).

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 communal 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 communal 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 pétitionnaire peut privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- 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 :

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.

4.5 – Collecte des déchets :

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation aisée de tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

Article UX 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

6.1 – Règles générales :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

6.2 – Exceptions :

En cas de transformation ou d'extension portant sur un bâtiment existant, l'implantation au-delà de la limite du domaine public pourra être tolérée dans la limite du débord dû à l'isolation par l'extérieur de la façade du bâtiment.

Dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension portant sur les constructions existant à la date de révision du PLU et ne respectant pas la règle fixée à l'alinéa ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principale.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

7.1 – Règles générales :

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

Toute construction, installation ou dépôt doit respecter en tout point une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Dans le secteur UXa :

Toute construction, installation ou dépôt peut être implanté en limite séparative ou en respectant un retrait d'une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

7.2 – Exceptions :

Dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension portant sur les constructions existant à la date de révision du PLU et ne respectant pas la règle fixée à l'alinéa ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principale.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

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 3 m les unes par rapport aux autres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Article UX 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UX 10 : Hauteur des constructions**10.1 – Règles générales :****Dans l'ensemble de la zone UX à l'exception du secteur UXa :**

Pas de prescription.

Dans le secteur UXa, la hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit pas excéder 12 m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Pour les constructions existant à la date de révision du PLU, un dépassement de hauteur peut être admis pour des motifs techniques, tels que création de toiture, installation de machinerie, ...

10.2 – Exceptions :

Pas de prescription pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UX 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

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 cas suivants :

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

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigibles est arrondi :

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

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - 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.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Le nombre d'emplacements exigibles est arrondi :

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

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

- Construction à usage d'habitation :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Construction à usage de bureaux, établissements commerciaux :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

- Etablissements industriels et artisanaux :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- . 2 emplacements pour 10 m² de surface de plancher salle de restaurant,
- . 5 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Etablissements hospitaliers :

- . 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1^{er} degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2^{ème} degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

12.5 – 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.

NORMES APPLICABLES AUX VELOS

Pour le présent paragraphe, il est convenu qu'une place de stationnement équivaut à une surface de 1,5 m².

Dans tout local affecté à cet usage, ainsi que pour les stationnements extérieurs (non clos et non couverts), des arceaux ou points fixes, permettant de cadenasser les bicyclettes, sont à prévoir.

Lors de la construction de classes maternelles et de crèches, des emplacements pour poussettes sont à prévoir.

- construction à usage d'habitation : la surface affectée à ces locaux sera au minimum égale à 2,25 % de la surface de plancher de l'opération, dont les deux tiers au moins devront être accessibles de plain-pied.

L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos et poussettes des bâtiments d'habitation devra être clos et couvert. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou à des locaux annexes facilement accessibles, ou constituer une entité indépendante facilement accessible.

- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 3 m² ou 2 places* pour 100 m² de surface de plancher

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 4,5 m² ou 3 places* pour 100 m² de surface de plancher

- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 3 m² ou 2 places* par classe

- établissement d'enseignement du second degré, supérieur et recherche : 15 m² ou 10 places* par classe

- autres locaux : ils doivent disposer d'un espace de plain-pied, facilement accessible, d'au moins 10 m².

*Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Article UX 13 : Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone :

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Les dépôts et aires de stockage doivent être masqués par des haies à feuillage persistant.

En outre, dans le secteur UXb :

Une superficie au moins égale à 25 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert et en surface non imperméabilisée. Les surfaces de toitures végétalisées sont comprises dans le calcul de ce taux.

Des écrans boisés seront aménagés le long des voies.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pas de prescription.