

CHAPITRE - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

CARACTERES DE LA ZONE UX

=====

La zone UX est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement ou à très court terme des constructions à usage d'activité ainsi que leurs dépendances.

Les demandes d'autorisation ou de déclaration régies par le présent règlement de zone reposent sur la notion fondamentale de terrain qui est, d'après les imprimés réglementaires correspondants aux demandes précitées, "l'îlot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision".

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

=====

Article 1 UX - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

* Concernant les constructions :

+ Dans toute la zone :

- les constructions à usage d'habitation ou agricole, sauf celles visées à l'article 2 UX.

* Concernant les lotissements :

+ la création de lotissements à usage d'habitation.

* Concernant les installations classées :

+ les installations classées soumises à autorisation, sauf celles visées à l'article 2 UX.

* Concernant les modes particuliers d'utilisation du sol :

+ Les installations et travaux divers :

Lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois :

- les parcs d'attraction ouverts au public.
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

+ Le stationnement des caravanes :

- en dehors des terrains aménagés :

. le stationnement des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois.

- sur des terrains aménagés :

. l'ouverture de terrains aménagés exclusivement pour le stationnement de caravanes.

* Concernant les terrains de camping :

- + l'ouverture et l'exploitation de terrains de camping.

* Concernant les carrières :

- + l'ouverture et l'exploitation de carrières, sauf celles visées à l'article 2 UX.

Article 2 UX - Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions spéciales

Sont autorisés sous conditions spéciales :

* Concernant les constructions :

- + Les logements de fonction ou de gardiennage, à condition que ces logements soient destinés à des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable.
- + Dans toute la zone :
 - les aménagements, transformations ou extensions des constructions à usage d'habitation ou agricole existant dans la zone.
- + Les équipements collectifs à condition que ces équipements soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la présente zone, à savoir : restaurants d'entreprises ou d'interentreprises, bâtiments à caractère social (médecine du travail), etc ...

* Concernant les installations classées :

- + Les installations classées nouvelles, ainsi que l'aménagement, la transformation ou l'extension des installations classées existantes, à condition que soient protégés les intérêts mentionnés à l'article 1er de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

* Concernant les modes particuliers d'utilisation du sol :

- + Les installations et travaux divers :
 - les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles de contenir au moins 10 véhicules.
 - les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 mètres, à condition que ces affouillements et exhaussements soient nécessaires à toute construction ou installation autorisée par le présent règlement de zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UX - Accès et voirie

* Accès

+ Dispositions générales :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

+ Accès automobiles :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

"Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic."

* Voirie

+ Voies publiques :

- Dimensionnement :

Toute voie communale nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera et, en particulier, de la nature et de l'intensité du trafic.

- Sécurité :

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie communale nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité-incendie et de ramassage des ordures ménagères.

+ Voies privées :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

+ Voies en impasse :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4 UX - Desserte par les réseaux

* Réseau de distribution d'eau :

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone et qui, de surcroît, requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

* Réseau d'assainissement des eaux usées :

+ Cas des eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchements au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur et du Service chargé de la police des eaux.

+ Cas des eaux usées industrielles :

Les eaux usées industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé conjointement par le Service chargé des installations classées et le Service chargé de la police des eaux, conformément au décret du 23 février 1973 et des textes subséquents.

* Réseau d'assainissement des eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public d'assainissement recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales de ce réseau.

Article 5 UX - Caractéristiques des terrains

Néant.

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

o Dispositions générales :

* Publiques :

+ Cas des voies routières :

Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques du présent plan :

Toute construction ou installation autorisée par le présent règlement de zone doit être édifiée :

- Dans toute la zone :

- . au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer à une distance D_1 de l'alignement au moins égale à 3 (trois) mètres, la formulation mathématique correspondante étant :

$$D_1 \geq 3 \text{ mètres}$$

"Il est précisé que nonobstant les dispositions réglementaires relatives à l'alignement, les alignements nouveaux des voies et places résultant du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé se substituent aux alignements résultant des plans généraux d'alignement applicables sur le même territoire."

+ Cas des voies d'eau :

Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques du présent plan, toute construction ou installation nouvelle, doit être édifiée à une distance minimale de 6 (six) mètres des berges des cours d'eau, la formulation mathématique correspondante étant :

$$D_1 \geq 6 \text{ mètres}$$

o Dispositions particulières :

* Postes de transformation :

Les postes de transformation électrique préfabriqués peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance D_1 de l'alignement, au moins égale à 1,50 mètre, la formulation mathématique correspondante étant :

$$D_1 \geq 1,50 \text{ mètre}$$

Article 7 UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou parcellaires

o Dispositions générales :

* Donnant sur les voies et emprises publiques

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception de tout aménagement, transformation ou extension limitée de bâtiments existants ou la reconstruction de bâtiments, autorisée par le présent règlement de zone, doit être implantée comme suit :

+ Dans toute la zone :

- à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance D_2 comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ΔH entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres, la formulation mathématique correspondante étant :

$$D_2 \geq \frac{\Delta H}{2} \text{ avec minimum de 3 mètres.}$$

o Dispositions particulières :

* Postes de transformation :

Les postes de transformation électrique préfabriqués peuvent être implantés à une distance D'2 de la limite séparative la plus proche, au moins égale à 0,80 mètre, la formulation mathématique correspondante étant :

$$D'2 \geq 0,80 \text{ mètre}$$

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

En cas de construction nouvelle, une distance d'au-moins 4 mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus, pour des raisons de sécurité.

Article 9 UX - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments résulte de l'application des règles des articles 6 UX, 7 UX et 8 UX.

Article 10 UX - Hauteur des constructions

* Dispositions générales :

+ Concernant les constructions :

Dans les hauteurs maximales définies ci-dessous ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que :

- paratonnerres,
- souches de cheminées,
- balustrades,
- silos,
- fours de fabrication,
- etc...

La hauteur de toute construction nouvelle et de toute surélévation de bâtiments existants, autorisée par le présent règlement de zone et non visée au paragraphe "Dispositions particulières" ci-dessous, est limitée comme suit :

- la hauteur maximale d'une construction est comptée verticalement du terrain naturel à l'égout de la toiture et est exprimée en mètres ; en cas de terrain en pente de plus de 5 % (cinq pour cent), le terrain naturel est à remplacer par le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction. Cette hauteur maximale est fixée à 10 (dix) mètres.

* Dispositions particulières :

+ Concernant les constructions :

- la hauteur maximale au faîtage de la toiture des bâtiments à usage d'habitation autorisés par le présent règlement de zone est fixée à 7 (sept) mètres dans toute la zone.

Article 11 UX - Aspect extérieur des constructions

"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 12 UX - Stationnement des véhicules

* Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Les dimensions minimum des places de stationnement doivent être les suivantes :

- place standard : rectangle de 5 mètres par 2,50 mètres,
- place pour handicapés semi-ambulants : rectangle de 5 mètres par 3,15 mètres,
- place pour handicapés avec fauteuils roulants : rectangle de 5 mètres par 3,30 mètres.

* Normes de stationnement :

On se reportera à la grille des normes de stationnement annexée au présent règlement.

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

* Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées notamment avec des arbres de hautes tiges.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL *****

Article 14 UX - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

* Dispositions générales :

- + Pour les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial :
Néant.

* Dispositions particulières :

- + Pour les constructions à usage d'habitation :
Le C.O.S des constructions à usage d'habitation, autorisées par le présent règlement de zone, est fixé à 0,3 (zéro virgule trois).

Article 15 UX - Dépassement du C.O.S.

Néant.