

## **ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles définies à l'article UX.2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, lourdes et polluantes, incompatibles avec le caractère de la zone ou avec son environnement urbain.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, hors vue directe de la voie publique.
- La pratique du camping en dehors de terrains aménagés à cet effet et l'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R111-39 et R111-43 du Code de l'Urbanisme.
- Au titre des installations et travaux divers définis aux articles R421.19 k) et R421.23 f) du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article UX.2.
- Les carrières.

## **ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations du sol non interdites à l'article UA.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances détaillées dans le rapport de présentation et rappelées en introduction du présent chapitre.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition qu'il ait été régulièrement édifié et qu'il présente une bonne insertion dans le site.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Le changement d'affectation des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle affectation soit conforme aux destinations de constructions admises dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées si les conditions suivantes sont respectées :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
  - que l'activité nouvelle ne soit pas de nature à augmenter les nuisances et risques, eu égard à l'environnement de la zone,
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, commerciales, artisanales ou de service implantées dans la zone, et sous réserve d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel. La surface de plancher n'excèdera pas 150 m<sup>2</sup> et représentera moins de 50% de la surface de plancher dédiée à l'activité principale.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

Les constructions sont autorisées sous réserve du respect du PPRI. De plus, concernant la réparation du patrimoine après sinistre, seuls sont admis « les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les commune, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70 ».

### **ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, 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, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche des services de secours.

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

Compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

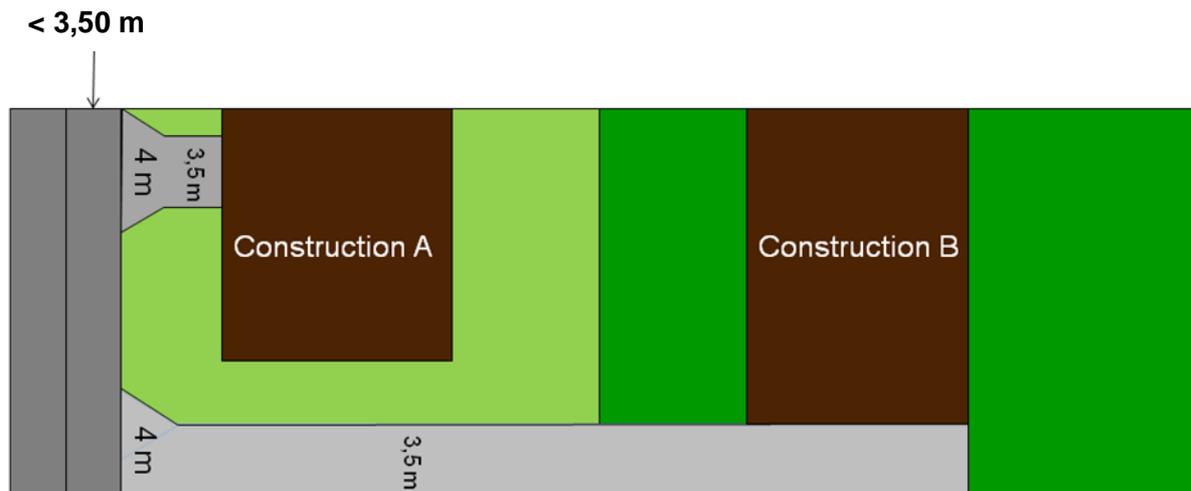
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible (article 682 du code civil).

Toute construction à usage d'habitation doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée, dans les conditions définies ci-après :

- Un accès particulier ne peut desservir qu'une unité foncière et doit présenter une emprise de 3,50 mètres minimum. Les portails d'entrée auront une largeur minimale utile de 3,50 mètres pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.
- Lorsque la distance entre l'axe de chaussée et la limite de propriété est égale ou inférieure à 3,50 mètres, la largeur utile minimale de l'accès particulier est portée à 4 mètres sur une distance minimale de 1 mètre.



Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

## 2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les intersections nouvelles devront être traitées pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.

La création de nouvelles voies privées en impasse est autorisée, à condition :

- qu'elles comportent une aire de retournement dans leur partie terminale si elles desservent plus de trois constructions. Ceci doit permettre que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, puissent y faire demi-tour,
- que la longueur cumulée des voies en impasse, existantes ou à créer, n'excède pas 50 mètres, non comprise la surface de retournement.

Les voies publiques et privées à créer devront avoir les caractéristiques suivantes, sur toute la longueur :

- si elles desservent trois constructions ou plus, avoir une emprise au moins égale à 8 mètres.
- si elles desservent deux constructions, avoir une emprise au moins égale à 5 mètres.

Ces prescriptions devront également pouvoir être respectées en cas de nouvelle construction ultérieure.

Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés sur voie privée pour le passage d'une seule file de voitures (3,50 mètres minimum) peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 15 mètres de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée. Ces

tronçons de chaussée plus étroite ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie, ni déboucher sur une voie publique.

## **ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux, quand ils sont sous voirie privée, doivent être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

Tous les raccordements aux réseaux publics en terrain privé sont en totalité à la charge du pétitionnaire.

### **1 - EAU POTABLE**

Les branchements devront être réalisés conformément aux prescriptions du service de l'eau.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

Le rejet des eaux résiduaires artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il est soumis à une obligation de pré-traitement.

De même, le rejet direct dans le milieu naturel des eaux résiduaires n'est autorisé qu'après un traitement adéquat interne à l'établissement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être impérativement autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseau séparatif d'eaux pluviales est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et leur raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai maximal de deux ans suivant sa réalisation.

#### **b – Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- d'autre part à empêcher l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation de l'imperméabilisation ou par l'utilisation de techniques visant à la suppression des débits évacués de la propriété.

La mise en place des techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est imposée. Dans les secteurs soumis à l'aléa retrait-gonflement des argiles, un branchement au réseau existant sera autorisé.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toute installation artisanale, industrielle ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.

### 3 - AUTRES RESEAUX : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements privatifs des réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et de télécommunications seront réalisés en totalité en souterrain (partie publique et partie privée). Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

### 4 – COLLECTE DE DÉCHETS

Les aménagements destinés au stockage des conteneurs collectifs des déchets doivent être intégrés dans l'environnement et adaptables à une collecte sélective. Ils feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances visuelles, olfactives et phoniques.

## **ARTICLE UX.5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées en observant une marge de recul d'au moins 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement légal ou de fait des voies et emprises publiques. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une voie départementale.

L'observation d'une marge de recul d'au moins 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement ou à la limite des voies privées, existantes ou à créer, n'est pas imposée pour les constructions suivantes :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) si des impératifs techniques le nécessitent ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles seront implantées en retrait des limites séparatives latérales de propriétés.

Cette marge d'isolement sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, avec minimum de 3m.

L'implantation sur limites séparatives latérales de propriété sera toutefois admise dans les cas suivants :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative latérale commune, dans la limite de son héberge,
- Les parties de constructions dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 5 mètres pourront s'implanter en limite séparative latérale.
- Les parties de constructions dont la hauteur totale est supérieure à 5 mètres devront respecter une marge d'isolement :
  - au moins égale à 3 mètres s'il s'agit d'une façade ne comportant pas de baie,
  - au moins égale à 8 mètres s'il s'agit d'une façade comportant des baies.

Lorsque la propriété comporte des limites séparatives latérales en coïncidence avec une limite séparative latérale commune à la zone UX et aux zones UA ou UC, les constructions devront respecter une marge d'isolement d'au moins 8 mètres de profondeur par rapport à ces limites.

Cette marge devra être plantée dans les conditions fixées à l'article UX.13.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose lors de l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.

## **ARTICLE UX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Secteur UXa :**

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,40.

### **Secteur UXb :**

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,75.

## **ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est définie :

- soit par référence à l'égout du toit (elle sera considérée au-dessus du niveau de plancher en lien avec le PPRI),
- soit comme une hauteur totale, au faîçage ou à l'acrotère.

Ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

La hauteur des constructions est mesurée :

- pour les constructions à l'alignement, à partir du niveau de la rue ou du trottoir s'il en existe un,
- pour les constructions en retrait de l'alignement, à partir du sol naturel, du point le plus élevé du terrain dans l'emprise de la construction.

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La surélévation du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60m au point le plus élevé du terrain naturel dans l'emprise de la construction.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article UX.11.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère pour les toits terrasse et 10 mètres au total.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) si des impératifs techniques le nécessitent ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les prescriptions de l'AVAP s'appliquent à l'ensemble de la zone.

## **ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé, sur le terrain, le nombre de places minimal fixé à l'annexe III du présent règlement, sur des emplacements aménagés à cet effet sur sol stabilisé.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, commerces, activités, etc.), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au *pro rata* de la surface de plancher qu'elles occupent.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la surface de plancher ne soit pas augmentée de plus de 20 %,
- qu'il n'y ait pas de modification profonde de la nature de ces constructions,
- que leur affectation et leur destination restent inchangées,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements.

En cas de changement de destination ou d'affectation, les règles pour les constructions nouvelles s'appliquent.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues, conformément à cet article, sur l'unité foncière.

### **Logements :**

Il sera prévu pour chaque logement :

1 place pour la tranche 0 - 45m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis 1 place pour la tranche 46 m<sup>2</sup> - 134 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de 90 m<sup>2</sup> supplémentaire.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

Il sera prévu pour chaque logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Stationnement des deux-roues non-motorisés :

Dans les immeubles d'habitation collectifs dont la surface de plancher est supérieure à 135 m<sup>2</sup>, une surface équivalent à un minimum de 3 % de leur surface de plancher devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans des locaux fermés et facilement accessibles, sans pouvoir être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

Stationnement des visiteurs :

Pour les ensembles de 10 logements et plus (immeubles d'habitat collectif, groupes de constructions et lotissements), un minimum de 15 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réalisé pour permettre le stationnement des visiteurs. Ces places devront être accessibles en permanence.

### **Construction à usage commercial, industriel, artisanal ou d'entrepôts :**

Il sera prévu un équivalent de 55% de la surface de plancher, avec un minimum de 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 90 m<sup>2</sup> et 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de 45 m<sup>2</sup> supplémentaire.

Stationnement des deux-roues non-motorisés :

Une surface équivalent à un minimum de 3 % de la surface de plancher devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans un espace couvert et aménagé, sans pouvoir être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

### **Activités et constructions à usage de locaux destinés aux professions libérales et de bureau :**

Il sera prévu un équivalent de 55% de la surface de plancher pour le stationnement des véhicules.

### **Équipements divers :**

Hébergement hôtelier : Il sera prévu 1 place par chambre,

Restaurants : Il sera prévu 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

## **ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

### **Protection des plantations et espaces verts**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à 20 % de leur superficie

Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère.

### **Parcs de stationnement et leurs accès :**

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être, en l'absence de murs, séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

### **Espaces Boisés Classés :**

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

#### **ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UX.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

Aucune règle plus restrictive que la réglementation en vigueur n'est imposée.

#### **ARTICLE UX.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.