

## **ZONE UX**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée, réservée essentiellement aux activités économiques.

Un secteur est classé en zone UXb, où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la délibération en date du 26/06/2009
- Les constructions autorisées dans les secteurs affectés par le bruit, le long de la RD 918 (classée voie bruyante), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux textes en vigueur ou être isolées de ces routes par un dispositif antibruit (mur, talus...) à la charge du pétitionnaire. Cette prescription fait l'objet d'une annexe au PLU.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir selon la délibération en date du 04/12/2013

### **ARTICLE 1 UX : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- 1.1 Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
- 1.2 Les habitations légères de loisirs.
- 1.3 L'aménagement de terrains pour le camping.
- 1.4 Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur la RD 918 inscrite au schéma routier départemental, sauf pour le secteur UXb.
- 1.5 Les exhaussements et affouillements des sols non liés aux constructions, travaux ou ouvrages admis dans la zone.
- 1.6 Les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments bâtis à préserver sont interdites de démolir.
- 1.7 Toute nouvelle construction, déblais et remblais sont interdits dans la bande de 10 mètres par rapport au ruisseau identifiée au plan de zonage.

### **ARTICLE 2 UX : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

- 2.1 Les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances (tel que garage, abris de jardin...) à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone et que la surface de plancher ne dépasse pas 150m<sup>2</sup>.

- 2.2 Les constructions à usage d'habitation non liées à un établissement et/ou service de la zone sont autorisées dans le secteur UXb.
- 2.3 Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme pour une superficie totale cumulée de 40 m<sup>2</sup> au plus de surface de plancher, sauf en secteur UXb.
- 2.4 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des équipements publics de la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 3 UX : ACCES ET VOIRIE**

---

#### **3.1 - Voirie**

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins **7** mètres d'emprise.
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- 3.1.4 Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 2,50 mètres d'emprise.

#### **3.2 - Accès**

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2 Les accès individuels nouveaux sont interdits hors agglomération sur les routes départementales, en dehors du secteur UXb où un seul nouvel accès individuel pourra être créé sur la RD 918.
- 3.2.3. Hors agglomération, les accès nouveaux sont interdits sur la RD 56.

### **ARTICLE 4 UX : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur

#### **4.2 - Assainissement**

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

##### 4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées avant le rejet dans le réseau séparatif.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, Les aménagements pourront cependant garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En tous les cas, en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

#### **4.3 - Electricité - Téléphone – Télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

#### **ARTICLE 5 UX : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

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

---

- 6.1 Les constructions devront s'implanter en recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie ouverte à la circulation publique automobile.
- 6.2 Les extensions des bâtiments existants situés à l'intérieur de cette marge de recul, ne sont pas concernées par cette règle.
- 6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou en recul minimum de 1,5 mètre.

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

---

- 7.1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Cette distance est rapportée à 1m pour les annexes isolées (comme les abris de jardin).
- 7.2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance 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 1,50 mètre.

#### **ARTICLE 8 UX : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- 8.1 Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
- 8.2 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 9 UX : EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription.

## **ARTICLE 10 UX : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1 La hauteur des constructions à usage d'habitation est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Elle ne pourra être supérieure à 7.5 mètres
- 10.2 La hauteur maximale hors-tout des annexes isolées liées à la construction d'habitation est de 4 mètres.
- 10.3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 15 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 10.4 Pour les autres constructions, la hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère. Elle ne pourra être supérieure à 10 mètres.
- 10.5 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

## **ARTICLE 11 UX : ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1 Dispositions générales**

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Rappel : au terme de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

La zone UX, accueillant des activités à dominante économiques, se caractérise par une certaine diversité morphologique. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet dans son environnement.

### **11.2 Pour la zone UXb, les constructions à usage d'habitation devront respecter les prescriptions suivantes :**

#### **Toitures**

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 25° et 40°, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes, des vérandas, des toitures terrasses plates ou végétalisées, des auvents et des constructions annexes qui peuvent être constituées d'un seul pan et déroger aux règles relatives à la pente des toitures.
- Les toitures aspect tôle ondulée ou fibrociment ondulé sont interdites.

**Matériaux et coloration**

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

**ARTICLE 12 UX :  
STATIONNEMENT**

---

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- 12.2 Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

**ARTICLE 13 UX :  
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

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

---

**ARTICLE 14 UX :  
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Néant.

**ARTICLE 15 UX :  
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Néant.

**ARTICLE 16 UX :  
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant.