

## CHAPITRE 8

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**

Cette zone est concernée par des aléas mouvements de terrain et chutes de masses rocheuses. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

- Les constructions à usage d'activités agricoles ;
- Les carrières ;
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

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

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sols accordées.

#### **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 aménagé 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.

### 3.3. - Sentiers

Les voies et cheminements piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Lors de leur création ou de leur restauration, les cheminements piétons doivent respecter la largeur minimale de 3 m.

## **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).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

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 communautaire 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 communautaire 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 débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- 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

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

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

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions :

- la prescription graphique n°2 impose d'implanter les constructions à l'alignement du domaine public ou de l'emplacement réservé s'y substituant. Les constructions pourront être implantées en discontinuité des bâtiments des parcelles bâties contiguës.
- la prescription graphique n°8 impose d'implanter les constructions en limite ou retrait de la marge de recul.

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

### 6.1 - Dans l'ensemble de la zone UX en dehors du secteur UXa :

A défaut de prescription reportée sur le document graphique, les constructions doivent respecter :

- un retrait minimum de 15 m au bord de la chaussée de l'avenue des quatre vents, de l'avenue du Bois Groné et des espaces boisés classés ;
- un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue de la Résistance (RD 400) ;
- un retrait minimum de 5 m pour les autres voies ainsi que pour les aires de stationnement de plus de 5 places le long de la rue de la Sapinière ;

Le long de la rue du Saulnois, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul d'1 m maximum.

### 6.2 - Dans le secteur UXa :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul du domaine public.

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

### 7.1 – Règles générales :

Dans l'ensemble de la zone UX, une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

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

Les constructions devront être implantées à 1,5 m minimum de l'axe des voies et cheminements piétons.

### 7.2 - Dans la zone UX en dehors du secteur UXa :

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives selon la norme suivante :

- $L = H/2$  des bâtiments sans pouvoir être inférieure à 3 m

Pour les unités foncières situées le long de la rue du Saulnois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives.

### 7.3 - Dans le secteur UXa :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou de travail doit être implantée de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de

45° au-dessus du plan horizontal. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

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

#### **9.1 - Dans la zone UX en dehors du secteur UXa :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **9.2 - Dans le secteur UXa :**

Pas de prescription

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

#### **10.1 - Dans la zone UX en dehors du secteur UXa :**

La hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit pas excéder 16 m à l'égout de toiture ou à 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 - 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 à l'acrotère.

#### **10.3 - Dans l'ensemble de la zone UX :**

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

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

#### **11.1 – Aspects généraux**

Le projet 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.

Les plans masses des installations seront étudiés pour rejeter au maximum les dépôts ou aires de stockages sur la façade opposée à la façade donnant sur les voies principales. Ces dépôts seront en outre masqués par des haies à feuillage persistant.

Le long de la rue de la Sapinière, les clôtures devront être à dominante végétale.

La pose en toiture–couverture d’installations relatives à la production d’énergies renouvelables (chauffe eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée à condition que les dispositifs ne soient disposés en saillie.

Tous les murs maçonnés (hors pierres de taille) doivent être crépis.

### **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 nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de planchers existants.

#### **12.3 – Calcul du nombre d’emplacements :**

Le nombre d’emplacements exigible 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 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou une ligne structurante**

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d’une ligne de transport en commun en site propre ou d’une ligne structurante, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d’habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU

#### **12.5 - Normes générales :**

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> 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.

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :
  - 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- Constructions à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :
  - 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> pour les bureaux et services ou de 200 m<sup>2</sup> pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- Etablissements industriels :
  - 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> 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.

- Constructions 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 :
  - 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
  - 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.
- Etablissements hospitaliers et Foyers d'Accueil Spécialisés :
  - 1 emplacement pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

A ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- Etablissements d'enseignement :
  - 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
  - 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
  - 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

#### 12.6 – 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 automobi-

les, 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 VÉLOS**

### **12.7 – Normes générales :**

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local collectif.

Pour les immeubles d'habitat collectif, les places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés avec supports d'attache spécifiques, aisément accessibles depuis les voies publiques.

Les emplacements doivent être réalisés selon les normes minimales suivantes :

- **construction à usage d'habitation :**
  - 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- **construction à usage de bureaux :**
  - Aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 75 m<sup>2</sup>,
  - A partir de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- **construction à usage d'activités commerciales et artisanales :**
  - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
  - à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; établissement recevant du public (salles de réunion, de spectacle, gymnase...) : un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible ;
- **construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :**
  - 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- **établissement d'enseignement du 1er degré :** 2 emplacements par classe ;
- **établissement d'enseignement du second degré :** 6 emplacements par classe ;
- **construction à usage d'hôtellerie et de restauration :**
  - 1 emplacement pour 10 chambres,
  - 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.



- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

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

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

Une superficie au moins égale à 15 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé. Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme surfaces d'espaces verts non imperméabilisés sans qu'elles puissent à elles seules en représenter la totalité.

Cette prescription ne s'applique pas en secteur UXa.

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

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pas de prescription.