

DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES UX

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE UX 1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS À DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

Destinations	Sous destination	UXa	UXs	UXc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	logement			
	hébergement	X	X	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			
	restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service où s'effectue accueil du public			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif public et assimilés	X	X	X
	Locaux techniques et industriels publics et assimilés			
	Etablissements d'enseignement	X	X	X
	Etablissement de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacle	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie et artisanat			X
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition		X	

De plus sont interdits :

- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature,
- L'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

1-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NÉCESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISÉES QUE SOUS CONDITIONS :

Dans tous les secteurs :

- Les logements destinés aux **locaux de surveillance** ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes :
 - ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone,
 - ils sont directement liés aux activités, équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone,
 - ils sont intégrés au bâtiment principal d'activité : le logement est inclus dans le volume du bâtiment principal à usage d'activité et ne dépasse pas 40 m² de surface de plancher.
 - Il n'est admis qu'un logement par bâtiment principal d'activité
 - Il n'est autorisé aucune annexe aux locaux de surveillance.
- Les **aires de stationnements** liées aux activités, sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les **stockages de matériaux** sont autorisés s'ils n'excèdent pas une surface équivalente au bâtiment principal d'activité existant ou créé.
- Les **bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées** pour la protection de l'environnement sont autorisés à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée.

En secteur UXs uniquement :

- Le **commerce et l'artisanat de détail** sont autorisés sous réserve que :
 - ces activités soient directement liés à l'activité principale autorisée
 - le local dédié à ces activités soit intégré dans le volume du bâtiment principal
 - la surface de vente, y compris celle existante, n'excède pas 100 m².
 - limité au nombre de un par bâtiment principal autorisé
- **L'hébergement hôtelier** sous réserve qu'il soit intégré dans son environnement et dans le paysage.

ZONE UX : d'accueil des activités économiques

Complémentairement, se référer aux OAP.

En secteur UXc uniquement

- Les **entrepôts** s'ils sont des annexes liées à l'activité principale autorisée dans la zone et à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300m² de surface de plancher.

En secteur UXc et UXa uniquement

- - Le **commerce et l'artisanat de détail**, sous réserve qu'il ne présente aucune gêne pour le voisinage et à condition que leur surface de vente n'excède pas 300m². Pour les **commerces et l'artisanat de détail existants**, une seule extension est autorisée dans la limite de la moitié de l'emprise au sol du bâtiment principal existant.

En secteur UXs et UXa uniquement :

- Les **entrepôts** s'ils sont des annexes liées à l'activité principale (autorisée sans condition).

Concernant les conditions d'ouverture à l'urbanisation, se référer complémentairement aux OAP.

ARTICLE UX 2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2-1/ MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

2-2/ MIXITÉ FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UX 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3-1/ EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :

- Dans les secteurs UXa, UXs et UXc : 0,60.

3-2 / HAUTEUR

Généralités

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

La hauteur maximum ne doit pas dépasser :

- Dans le secteur UXs : 18 m. Complémentairement, se référer aux OAP.
- Dans les secteurs UXa et UXc : 14 m

3-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Implantation

Sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 4 m des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone ou du secteur.

Il pourra être dérogé à cette règle pour des raisons techniques pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les voies ne dépasse pas 12 m, chaque longueur ne pouvant jamais excéder 8m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pourra être autorisée dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des bâtiments existants.

Hors agglomération, il doit être respecté un recul minimum de :

ZONE UX : d'accueil des activités économiques

- 25 m par rapport à l'axe des RD 992, RD 910, RD27 et RD2
- 18 m par rapport à l'axe des autres RD.

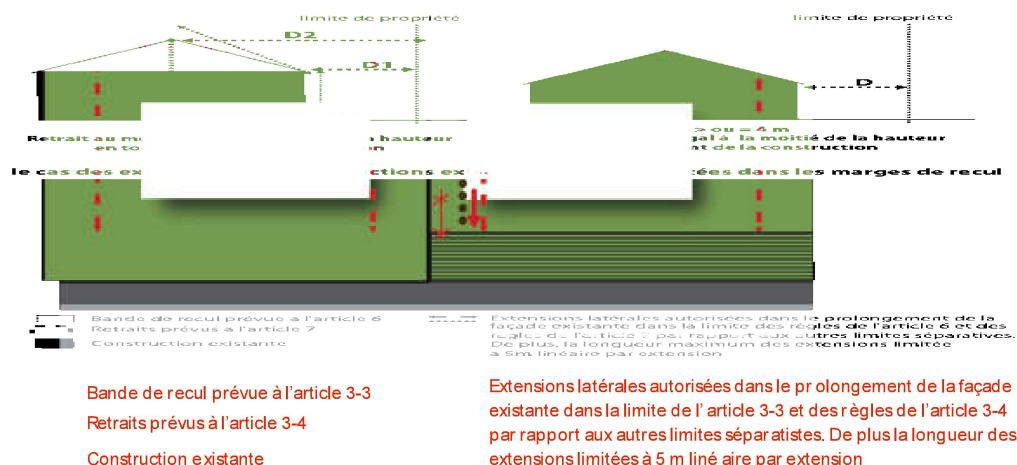
Pour mémoire, hors agglomération, la RD1508 est classée voie à grande circulation ; l'amendement Dupont s'y applique à ce titre (article L111-6 du code de l'urbanisme).

3-4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation

Les bâtiments principaux doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines, y compris à l'intérieur des opérations d'ensemble. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLUi et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.



Les bâtiments annexes non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain à assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les limites ne dépasse pas 12 m, chaque longueur ne pouvant jamais excéder 8m

3-5/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UX 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels

ou urbains.

4-1/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les finitions en rondins sont interdites et les menuiseries extérieures seront en harmonie avec le style du bâtiment.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades.

De plus, le long des RD908A et RD1508, les façades aveugles sont interdites et les façades présentant un linéaire de plus de 30 m de longueur devront comporter des caractéristiques architecturales qui permettent de rompre cet aspect linéaire, par exemple : décrochements, retraits, saillies, éléments architectoniques etc...

Les teintes blanches sont interdites.

Complémentairement, se référer aux OAP.

4-2/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Pentes

Les pentes de toiture seront comprises entre 0 % et 30 %.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

Composition

Dans le cas de toitures à pans, les débords de toits auront une dimension d'au moins 0,8 m (sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné)

Les jacobines sont interdites.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées.

Les matériaux de couverture

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés s'ils respectent la pente générale du toit.

L'emploi de matériaux ayant l'aspect du cuivre, de l'inox plombé, du zinc patiné sont autorisés.

L'emploi de bas acier est autorisé s'il présente un des aspects cités précédemment.

Complémentairement, se référer aux OAP.

4-3/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire

Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est de 2m maximum, y compris le mur bahut s'il en existe un. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Composition des clôtures

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie*, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales (liste annexée au présent règlement). Les plantations monovégétales en limites de propriété (haies) sont interdites.

En limite avec la zone N ou A, les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

4-4/ PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Non réglementées.

ARTICLE UX 5- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

5-1/ ESPACES VERTS

Dans tous les secteurs, toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à 15% de la totalité des espaces non bâtis de l'unité foncière, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

Complémentaire, se référer aux OAP

5-2/ PLANTATIONS

Les haies mono-végétales et les haies d'espèces persistantes en mono-végétaux et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

De plus, le recul imposé le long de la RD908A, doit être conservé en espace vert. Ce recul doit préserver un filtre arboré, sous forme de bosquets d'arbres, à partir des boisements existants.

De plus, le long de la RD 908A, les surfaces, situées entre les façades des constructions et le recul de 18 m par rapport à l'axe de la RD, seront engazonnées, avec des plantations basses de type arbustes décoratifs et ponctuellement quelques arbres à haute tige implantés en bosquets ; l'objectif étant de garder une bonne visibilité sur les constructions avec un aménagement paysager harmonieusement réparti. Des aires de stationnement peuvent être y implantées à condition de présenter un aménagement paysager conforme aux prescriptions. En fonction de l'importance et de l'emplacement de l'aire de stationnement, il sera exigé un aménagement paysager avec un minimum de 1 arbre à haute tige pour 10 stationnements et rassemblés en bosquets.

Complémentaire, se référer aux OAP

5-3/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

ZONE UX : d'accueil des activités économiques

L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Les enrochements en pierre de pays sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux, les voies en pied de talus et aux garages. Les enrochements cyclopéens sont interdits

Complémentairement, se référer aux OAP.

5-4/ ESPACES PERMÉABLES

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à 40% de la totalité des espaces non bâtis de l'unité foncière.

Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

ARTICLE UX 6- STATIONNEMENT

Généralités

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction, et accessible en toute saison, est lié à la nature et à l'implantation de cette construction.

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

6-1/ NORMES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute surface commencée est une surface due.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé à minima :

Locaux de surveillance	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par local.
Hébergement hôtelier Restaurant Résidence de tourisme	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par chambre ou une place de stationnement pour 15 m ² de salle de restaurant. Dans le cas d'une double activité, on appliquera la règle la plus contraignante.

ZONE UX : d'accueil des activités économiques

Activité des secteurs secondaires ou tertiaires	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.
Bureaux – services	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.
Artisanat Commerces	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.
Locaux techniques et industriels publics et assimilés	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.

6-2/ STATIONNEMENT MODES DOUX

Un emplacement dédié pour les vélos doit être réalisé. Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UX 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

7-1/ Accès

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

Les accès et les voies privées devront se raccorder au même niveau que la voie publique existante à la limite de la plateforme définie au PLUi.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé à partir des RD.

Complémentairement, en secteur Uxs :

Il ne sera admis qu'une seule entrée/sortie de la zone sur la RD908a.

Aucune construction ne pourra être directement desservie par la RD908a.

7-2/ VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, la largeur de l'emprise des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 6m. La pente des voies privées nouvelles ne sera pas supérieure à 12%.

Dans tous les cas, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons conformes dans ses dimensions aux normes PMR m. Il sera recherché une réalisation en matériaux perméables, en particulier pour les circulations piétonnes. En priorité, celles-ci devront contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

ARTICLE UX 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se référer aux annexes sanitaires.