

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'un ancien terrain militaire à l'état de friche non équipée (Les Groues) qui doit être urbanisé sous forme de ZAC dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble intercommunal ; le respect de schéma d'aménagement d'ensemble et son cahier des charges afférent constituent les conditions de base du passage à l'urbanisation.

RAPPELS

- 1 – L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- 2 – les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 3 – les démolitions sont soumises au permis de démolir,
- 4 – les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions et installations de toute nature en dehors de celles prévues à l'article UX.2 ou à la suite d'une modification du POS ou dans le cadre d'une ZAC.

ARTICLE UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 – Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures ou d'entretien de la zone,
- 2.3 – l'extension limitée ou la remise en état des bâtiments existants.

ARTICLE UX 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc...

3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

3.4 - Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.5 - Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

3.6 - Les sorties particulières de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 4 % de pente sur une longueur minimum de 5 m à compter de l'alignement.

ARTICLE UX 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement

Les réseaux eaux usées (E.U.) et eaux pluviales (E.P.) seront réalisés en type séparatif à l'intérieur de la propriété.

- Evacuation des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Les eaux usées domestiques devront respecter les conditions qualitatives de rejet définies par la réglementation en vigueur.

- Evacuation des eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, compte tenu des contraintes du site et des caractéristiques du réseau, des dispositifs spécifiques limitant les rejets quantitativement et qualitativement pourront être imposés.

L'évacuation des eaux susceptibles d'être polluées (hydrocarbure, sable...) doit être subordonnée à un prétraitement.

En cas de réalisation d'une aire de stationnement en surface, de 12 places ou plus, un désableur-déshuileur sera imposé.

4.3 - Autres réseaux

Tout raccordement d'une construction nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer,
- soit en retrait de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.

Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur la parcelle ou des constructions avoisinantes.

6.2 - La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement, la construction de bâtiment joignant la limite séparative est autorisée.

Lorsque la construction ne joint pas l'autre limite séparative pour tout point d'une façade percée de baies, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables peut être autorisée.

Cette disposition ne concerne pas l'implantation de bâtiments annexes inférieurs à 10 m², tels que des abris de jardins...

Au-delà de la bande de 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des constructions pourront être autorisées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- soit la hauteur n'excède pas en limite séparative 3,50 mètres,
- soit il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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

8.1 - Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales 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.

ARTICLE UX 9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX 10 : Hauteur maximale des constructions

Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles UX 6, UX 7 et UX 8, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE UX 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1 – L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas, par leur implantation, leurs volumes, leurs matériaux ou la mise en œuvre de

ceux-ci, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux auxquels ils s'intègrent. Il en est de même pour les ouvrages de faible importance soumis à déclaration. Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

ARTICLE UX 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE UX 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 – Les constructions et installations doivent être accompagnées d'un projet de plantation s'intégrant à un schéma d'ensemble du secteur concernant les haies et les boisements.

13.2 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.3 – Un relevé détaillé de tous les arbres devra être joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantations.

ARTICLE UX 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.