

DISPOSITIONS APPLICABLES

EN ZONE UX

SECTION 0 - CARACTERE DE LA ZONE UX

La vocation de la zone UX est liée aux activités économiques.
On y distingue les sous-secteurs suivants :

- | | |
|-------------|---|
| Secteur UX | à vocation industrielle, artisanale, commerciale et hôtelière (Entrée de Ville). |
| Secteur UXa | à vocation commerciale, artisanale, hôtelière où l'habitat individuel et collectif est toléré. |
| Secteur UXb | où seuls, les commerces de grande surface sont autorisés. |
| Secteur UXe | zone d'activités économiques à vocation industrielle et artisanale où l'hôtellerie est autorisée.
Sous-secteur UXe1 : le commerce de détail est autorisé |
| Secteur UXr | zone d'activités économiques à vocation commerciale, artisanale, d'hôtels, de résidences de tourisme, hôtelières et foyers hôtels. |

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1- Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises

* Les constructions :

- les habitations, pour le secteur UXa,
 - les parcs de stationnement,
 - les hôtels, les restaurants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières pour les secteurs UX, UXa, UXr,
 - les hôtels pour le secteur UXe,
 - les commerces de gros pour le secteur UXe,
 - les commerces pour les secteurs UX, UXa, UXb, UXr
 - les entrepôts commerciaux, pour les secteurs UXb, UXr
 - les établissements artisanaux, pour les secteurs UX, UXa, Uxe, UXr
 - les établissements industriels, pour les secteurs UX et UXe,
 - les commerces de détail pour le sous-secteur UXe1, en plus des implantations autorisées dans le secteur UXe,
 - les foyers hôtels dans le secteur UXr,
 - les équipements publics,
 - les constructions d'intérêt général,
 - les bureaux et services,
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - les annexes fonctionnelles accolées ou non des constructions énumérées ci-dessus.
- * Les clôtures.
- * Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement, soumise à autorisation ou à déclaration, sauf en secteur UXa.
- * Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
- les garages collectifs de caravanes,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités,
- * Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).
- * Les coupes et abattages d'arbres.

1.2- En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- * Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P.O.S. :
- Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.O.S., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- L'extension mesurée d'un bâtiment est admise dans la mesure où sa destination est conservée, malgré les dispositions de l'article UX2.
- * En secteur UXe : L'agrandissement des commerces existants, dont l'activité est exercée dans le volume du bâtiment à la date de la demande de permis de construire.
- * En secteur UXe : Les logements de gardiennage (1 logement par établissement) sous réserve que les locaux correspondants soient intégrés au volume principal, présentant une image architecturale cohérente et que la SHON du logement ne dépasse pas 80 m².

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, celles qui suivent sont interdites

- * Les constructions :
- les habitations, sauf en secteurs UXa,
- les commerces, sauf en secteurs UX, UXa, UXb,
- les entrepôts commerciaux, sauf en secteurs UXb,
- les établissements artisanaux, sauf en UX, UXa, UXe,
- les établissements industriels, sauf en secteur UX et UXe,
- les bâtiments agricoles,
- les habitations légères de loisirs.
- les terrains de camping et de caravanage,

- les parcs résidentiels de loisirs
- les bâtiments réservés au culte (constructions neuves et bâtiments existants transformés)

- * Les installations et travaux divers suivants sont interdits si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- * L'ouverture et l'exploitation des carrières.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement; en tout état de cause, la plateforme des voies privées (c'est-à-dire les voies nécessaires pour accéder au terrain d'assiette de l'opération depuis la voie publique -communale, départementale ou nationale-, que ces voies soient existantes ou nouvelles) devra être adaptée en fonction de l'activité (5 m minimum) et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée ou de la limite extérieure du fossé de la voie publique, la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 7 %.

Dans le sous-secteur UXe1, l'accès se fera par la Rue de Verdun ou la Rue du Général de Gaulle.

ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement des services de distribution des eaux.

4.2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de station d'épuration, les eaux usées ne pourront être rejetées dans le réseau qu'après passage dans un élément épurateur, conforme à la réglementation en vigueur.

En attendant la réalisation du collecteur public d'assainissement, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, la construction devant par la suite obligatoirement se raccorder audit collecteur dès qu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette dérogation sera tenu de se brancher à ses propres frais au réseau et devra satisfaire aux obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

En outre, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières ci-après :

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales.

En cas de réseau public d'eaux pluviales inexistant ou insuffisant et/ou en l'absence d'exutoire naturel adapté, une étude de sol déterminera le dispositif de récupération des eaux pluviales adapté aux besoins de l'opération projetée (type fosse de décantation, bassin de rétention ou autre). L'étude et les travaux sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique ainsi que les voies futures (emplacements réservés). Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,2 m, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à la construction.

6.2 - Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement, liées aux voies à grande circulation et autoroutes.

Recul de 18 m par rapport à l'axe de l'avenue André Lasquin.

ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7.1 - Généralités

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1 m 20, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à la construction.

7.2 - Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines et être implantées à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du ou des bâtiments.

Les annexes non-accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que la hauteur ne dépasse pas 2 m 50 à la sablière ou 3 m 50 dans le cas de toiture-terrasse. La hauteur sera calculée par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,5, sauf pour l'habitat où il est fixé à 0,4.

A l'intérieur de la zone industrielle, le CES est fixé à 0,60, pour les parcelles de plus de 10 000 m².

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Généralités

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,2 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, ainsi que pour les ouvrages techniques indispensables à la construction (souche, cheminée, etc.).

10.2 - Hauteur maximale

Dans le cas d'une toiture terrasse, la différence d'altitude entre le point haut de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb (à l'exclusion des souches de cheminée et des cages d'ascenseur), ne doit pas dépasser 12 m.

La différence d'altitude entre tout point de la couverture du toit et le point du terrain naturel, situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 12 m. Toutefois cette hauteur maximale pourra être portée à 25 m pour des installations techniques indispensables, nécessitant des ouvrages supérieurs à 12 m. Cette dérogation sera accordée à titre exceptionnel par la Commune.

10.3 - Hauteur relative

10.3.1 - Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies

La différence d'altitude entre tout point de la couverture du toit et tout point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points : $H \leq L$.

10.3.2 - Par rapport aux limites des propriétés privées voisines

La différence d'altitude entre tout point de la couverture du toit et tout point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article UX7.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

Un soin tout particulier sera demandé pour le traitement des façades vues de la voie ferrée, de l'avenue André Lasquin et de l'autoroute, dans le traitement architectural et dans le traitement des abords.

11.2 - Implantation des constructions

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel.

Dans le secteur UXa, les constructions à usage d'habitation ne seront pas accolées par les annexes.

11.3 - Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe-l'oeil dans l'esprit des décors sardes), ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc..

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

La hauteur des ouvertures pour les pièces non destinées à l'habitation proprement dite sera de 0m60 maximum. Pour les caves, seules les prises d'air strictement nécessaires à l'aération du local sont autorisées de dimensions 0.20mX0.20m maximum.

Dans le sous-secteur UXe1, les rez-de-chaussée de l'Avenue de Genève et de la Rue de Verdun devront présenter des vitrines sur un minimum de 20% du linéaire de façades.

11.4 - Aspect des toitures

Si le projet architectural le justifie, la toiture-terrasse est admise ; ces terrasses devront être traitées en gravillons ou terre végétale plantée.

Pour les constructions comportant un logement individuel en secteur UXa, la toiture sera à 2 pans avec une pente comprise entre 40 et 60 %.

Pour les constructions à usage d'habitation en secteur UXa, les éclatements de toiture type "baignoires" sont interdits ; de même tout comble non aménagé ne pourra être éclairé que par des châssis tabatières de 40 x 60 maximum.

11.5 - Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur.

Les clôtures constituées de toiles plastifiées ou toute adjonction de toiles plastifiées à une clôture sont interdites.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

* pour les constructions à usage d'habitation :

– pour les collectifs et les résidences de tourisme et hôtelières comportant des logements :

1 place de stationnement par logement plus 1 par 100 m² de surface hors oeuvre nette, dont au moins la moitié couverte, en cas de réhabilitation ou rénovation dans le volume,

1,5 place de stationnement par logement (arrondi à l'entier supérieur) plus 1 par 100 m² de surface hors oeuvre nette, dont au moins la moitié couverte, en cas de construction neuve,

– pour les individuels : 2 places de stationnement, dont une couverte.

* pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant, de résidence de tourisme, de résidence hôtelière, 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. De plus, une étude portant sur les besoins en stationnements de la construction

devra être produite. Dans la mesure où cette étude révèle des besoins supplémentaires, ces derniers seront intégrés dans le cadre du projet.

- * Pour les constructions à usage de foyers hôtels : 1,5 place de stationnement par unité d'hébergement.
- * pour les constructions à usage de commerce, bureaux et services :
 - Une place de stationnement par tranche de 40 m² de SHON, avec une au minimum par établissement ; de plus, une étude portant sur les besoins en stationnements de la construction devra être produite. Dans la mesure où cette étude révèle des besoins supplémentaires, ces derniers seront intégrés dans le cadre du projet. De même, si l'étude révèle et justifie de façon fiable que la règle est trop contraignante, il pourra être admis une adaptation, en fonction des besoins réels.
- * pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par 50 m² de surface hors oeuvre nette.
- * pour les établissements industriels : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.
- * pour les salles de spectacles et de réunions : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.
- * pour les autres constructions, la détermination du nombre d'aires de stationnements sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.

NB : tout commencement d'une tranche, donne lieu à une place supplémentaire de stationnement.

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 - Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les surfaces, non-bâties et non-aménagées, de circulation ou en aires de services et de stationnement, sont obligatoirement aménagées en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité, sauf en ce qui concerne l'habitat pour lequel le COS est fixé à 0,8 et les constructions à usage hôtelier, résidences de tourisme et résidences hôtelières pour lesquelles, il est fixé à 1.

En secteur UXa, le COS pour l'habitat est fixé à 0,8. Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'artisanat, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1,2 maximum, sans toutefois que le COS général d'une construction mixte (logement, commerce et artisanat) puisse être supérieur à 1.

Lorsqu'un projet comprend des surfaces de plancher de destinations différentes, la superficie de plancher totale du projet ne peut excéder la somme des superficies de plancher affectées à chacune des destinations, obtenues en appliquant le COS de chaque destination à une partie du terrain, la somme des superficies des parties de terrain étant égale à la superficie du terrain.

ARTICLE UX15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol maximum fixé à l'article UX14 n'est pas autorisé.