

## **CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

La zone UX est concernée par le risque d'inondation de la Chiers et de la Moulaine, par le risque mouvement de terrain, par le phénomène de chute de masses rocheuses et par le risque minier, identifié au travers du Plan de Prévention des Risques Miniers approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 janvier 2012. Toutes demandes d'occupation ou d'utilisation du sol peut y être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions.

Elle est également concernée par le passage d'une canalisation GRT gaz.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

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

#### **Sont interdits :**

1. Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes
2. Les lotissements à usage d'habitat et d'habitation
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagers) susceptibles de contenir au moins dix unités,
  - les carrières et décharges
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public

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

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

1. Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.

#### **Dans la zone UX uniquement :**

1. Les constructions à usage d'habitations nécessaires au gardiennage, à la direction des activités autorisées dans la zone, à condition qu'elles ne puissent pas ultérieurement être dissociées de la partie activité et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités.
2. Les bâtiments à usage d'entrepôts dès lors qu'ils sont liés à une activité artisanale ou commerciale.

**Dans le secteur UXa uniquement :**

1. Les constructions à usage d'habitations nécessaires au gardiennage, à la direction des activités autorisées dans la zone, à condition qu'elles ne puissent pas ultérieurement être dissociées de la partie activité.
2. Sont autorisées également les caravanes constituant un habitat permanent de leur utilisateur pendant plus de trois mois consécutifs.

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

**ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

**I - Accès**

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.
2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
3. 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.

**II - Voirie**

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.
2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière.
3. Les cheminements piétonniers ou cyclo-pédestres repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-5/6° du Code de l'Urbanisme. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Les cheminements piétonniers ou cyclo-pédestres repérés sur les plans graphiques par le symbole ○○○○, devront être créés. Leur tracé peut également être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

**ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## **II - Assainissement**

En matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, les installations devront être conformes

- à la réglementation en vigueur,
- au règlement d'assainissement,
- schéma directeur,
- zonage pluvial,
- zonage d'assainissement du SIAAL.

Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

### **☞ En zonage d'assainissement collectif :**

#### **\_ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet du SIAAL.

#### **RAPPEL pour les constructions existantes :**

*Conformément au **Code de la Santé Publique dans son article L1331-1 et l'Article 40 du règlement d'assainissement** obligent, dans un **délai de deux ans** à compter de la pose d'un collecteur, le propriétaire d'immeuble à mettre son installation en conformité avec la réglementation. La mise en conformité de son branchement d'assainissement se fait selon des prescriptions techniques réglementées, Les travaux à réaliser peuvent être de trois types:*

- *Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards ;*
- *Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs). Toute inversion engendre des pollutions du milieu naturel et des ressources en eaux;*
- *Elimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle. Mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.*

#### **\_ Eaux autres que domestiques (industriels, artisans, ) :**

Le raccordement des eaux autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

### **☞ Hors zonage d'assainissement collectif et pour les parcelles technico-économiquement non raccordables :**

Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être traitées par une installation d'assainissement autonome, réalisée selon les normes et réglementations en vigueur. Les contrôles de réalisation, exécution et de bon fonctionnement de ces installations sont réalisés

par le service d'assainissement non collectif du SIAAL, le SPANC et l'entretien et réhabilitation à la charge du propriétaire. (voir règlement SPANC).

### III - Eaux pluviales

#### Mentions générales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudices aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte des eaux pluviales privées est de la responsabilité du propriétaire.

La collectivité n'a pas obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

#### Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

#### Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement

##### **En règles générales,**

- Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.  
Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à 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.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

- 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 raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.
  - SINON
  - 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.

*Nota : Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet*

*anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.*

#### **Ouvrages techniques de gestion de l'eau**

"Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnée à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

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

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de :
  - 25 mètres par rapport à la R.N.52 et 10 mètres par rapport aux bretelles d'accès,
  - 5 mètres des autres voies privées ou publiques ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer,Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

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 la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

3. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront sur les limites ou en retrait.

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

- Pas de prescription.

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

- Pas de prescription

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

1. La hauteur maximale totale de la construction projetée est fixée à 14 mètres à la faîtière ou à l'acrotère.
2. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).*

##### **I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 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 des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### **II - Prescriptions particulières :**

###### **a) Façades**

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les teintes vives et le blanc pur sont globalement proscrits, mais tolérées en touches (éléments de décor, éléments ponctuels de façade), alors que des teintes tirant sur le vert, le brun, le gris et le sable (beige/ocre) sont recommandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le site.
- La végétalisation verticale est autorisée.

###### **b) Clôtures**

- D'une hauteur maximale de 2,50 mètres, les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront constituées :
  - d'un mur-bahut de 0,40 m de haut, surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie ;

- et/ou d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert (*panneaux grillagés soudés admis*).

**c) Toiture**

- La toiture des constructions devra être traitée véritablement comme une cinquième façade. Les éléments techniques devront être intégrés au volume du projet. Ils ne seront pas visibles depuis l'extérieur.
- Concernant les toitures terrasses, l'étanchéité bitumeuse ne devra pas rester apparente mais systématiquement recouverte ou d'une toiture végétalisée, ou/et d'un matériau de teinte naturelle type terre cuite, calcaire ou bois.
- Tout élément technique (VMC, groupe climatisation, etc...) sera intégré dans le volume global du projet. Si des éléments de type cheminées étaient nécessaires, ils ne seraient ni blancs pur, ni brillants.

**d)** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des emprises publiques.
2. Nombre minimum d'emplacement de stationnement :
  - *Par logement* : 2 emplacements
  - *Construction à usage de bureaux, d'administrations des secteurs publics et privés, professions libérales* :
    - 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
  - *Etablissement d'enseignement* :
    - 1 emplacement par classe du 1<sup>er</sup> degré (écoles maternelles et élémentaires)
    - 3 emplacements par classe du 2<sup>ème</sup> degré (collèges et lycées)
  - *Etablissement industriel, commercial ou artisanal* :
    - 1 emplacement lorsque ces établissements comportent moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
  - *Restaurant, salle de spectacle, hôtels* :
    - 1 emplacement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 emplacement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant supplémentaire
    - 3 emplacements pour 10 sièges de salle de spectacle et 3 emplacements par tranche de 10 sièges de salle de spectacle supplémentaire
    - 1 emplacement par chambres
  - Pour les cas non mentionnés ci-dessus, 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.
3. En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures, il pourra être imposé :
  - Soit la réalisation de places de stationnement à moins de 300 mètres de ce terrain, en dehors des voies privées ou publiques ;
  - Soit le versement d'une participation pour non réalisation de place de stationnement fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.
4. La taille minimale d'un emplacement est fixée à 15 m<sup>2</sup>.

5. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
  - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
6. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
7. Les aires de stationnement seront relayés à l'arrière des bâtiments à chaque fois que ce sera possible, afin de constituer d'abord un front bâti depuis la voirie avec un traitement paysager, ou dès que possible, ils seront intégrés au bâti ou en sous-sol.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les aires de stationnement doivent être végétalisées à raison d'un arbre au moins par 250 m<sup>2</sup> de terrain.
3. Toutes aires de stockage sur une même unité foncière seront groupées, afin de ne pas disperser les installations et miter le paysage. Elles seront couvertes de la même façon que le bâtiment principal et/ou accompagnées de plantations.
4. Les essences locales de végétaux sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture. Les haies seront d'essences variées et non mono spécifiques.
5. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ...) repérés au plan de zonage devront, en application de l'article L.123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme, être conservés (*cf. liste illustrée en annexe du P.L.U.*).

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

#### **ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Pas de prescription.

### **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

#### **ARTICLE UX 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

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

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

