

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Les dispositions réglementaires applicables aux terrains identifiés en **trame jardin de type 1 et 2** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »

Les dispositions réglementaires applicables aux **éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »

Les dispositions réglementaires applicables aux **éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1. UX - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2. UX ci-dessous :

Dans toute la zone

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
3. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs,
5. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) générant un périmètre de protection.
6. Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'hébergement, de cinéma, de centre de congrès et d'exposition.

Dispositions spécifiques au secteur UXc3 :

Sont interdites, les constructions et activités suivantes :

7. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Dispositions spécifiques au secteur UXe :

Sont interdites, les constructions et activités suivantes :

8. Les constructions à destination de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique.

Dispositions spécifiques au secteur UXf :

Sont interdites, les constructions et activités suivantes :

9. Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt.

Dispositions spécifiques aux secteurs UXi, UXj, UXk, UXl :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1.2. UX ci-dessous.

Article 1.2. UX - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans toute la zone :

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs UXi, UXj, UXk, UXl

2. Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité,
- Que le logement autorisé soit intégré ou attenant au bâtiment principal d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent,
- Que la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m², extensions et annexes comprise,
- Que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.

Dispositions spécifiques au secteur UXc1 :

3. Les constructions et installations à destination de commerce de détail, de commerce de gros, de restauration à condition que cet usage soit lié à une activité existante dans la zone, (activité préexistante ou concomitante au projet) et qu'il permette la vente de produits fabriqués sur place ou qu'il conduise à la valorisation ou à la transformation des produits des activités présentes (exemple traiteur pour une activité agroalimentaire). La surface de la construction à usage commercial ne peut représenter plus de 40% de la surface dédiée à l'activité.

Dispositions spécifiques au secteur UXc3 :

4. Les constructions et installations à destination de commerce à condition que cet usage soit lié à une activité existante dans la zone (activité préexistante ou concomitante au projet) et qu'il permette la vente de produits fabriqués sur place ou qu'il conduise à la valorisation ou à la transformation des produits des activités présentes (exemple traiteur pour une activité agroalimentaire).

Dispositions spécifiques au secteur UXe :

5. Les constructions et installations à destination de commerce de détail et de commerce de gros sont autorisées à condition d'être en lien avec une activité artisanale.
6. L'extension et la mise aux normes des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.

Dispositions spécifiques au secteur UXf :

7. Les constructions et installations à destination de commerce de gros sont autorisées à condition de ne pas générer un trafic important, incompatible avec les accès à la zone.

Dispositions spécifiques au secteur UXi :

8. Dès lors qu'elles sont réalisées en tenant compte du risque de coulée d'eau boueuse :
 - Les constructions, installations ou travaux, à condition d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages et d'équipements d'intérêt collectif.
 - Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et qu'ils ne réduisent pas les zones d'épandage des eaux boueuses ou que les pertes soient compensées.
 - L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et régulièrement édifiés, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
 - Les annexes à condition que leur emprise au sol n'excède pas 40 m² par unité foncière.

9. Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation sont autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.

Dispositions spécifiques au secteur UXj :

10. Les travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance des équipements publics d'infrastructure
11. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
12. L'extension limitée des constructions existantes uniquement dans le cadre de mises aux normes liées à la sécurité des usagers.
13. Le changement de destination des constructions existantes uniquement vers la destination de commerce et activités de service.

Dispositions spécifiques au secteur UXk :

14. Dès lors qu'elles sont réalisées en tenant compte du risque de coulées d'eaux boueuses :
 - Les constructions, installations ou travaux, à condition d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages et d'équipements d'intérêt collectifs.
 - L'aménagement et la transformation des constructions existantes à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation.
 - L'extension limitée des habitations existantes dans la zone.
 - Les aires de stationnement nécessaires aux activités existantes dans la zone.
15. Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation sont autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.

Dispositions spécifiques au secteur UXl :

16. Les travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance des équipements publics d'infrastructure.
17. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
18. Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition d'être en lien avec la vente de produits locaux.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Cas des voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.
2. Dans le cas de parcelles donnant sur plusieurs voies publiques, ces règles s'appliquent uniquement vis-à-vis de la voie sur laquelle la construction accède.

Cas des cours d'eau :

3. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de :
 - 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.
 - 8 mètres de la limite d'emprise de la Souffel et du Rohrbach.
4. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

Dispositions spécifiques au secteur UXa1 :

Non réglementé

Article 2.2. UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. La construction sur limite séparative est interdite lorsque la limite séparative est confondue avec une limite de zone.
3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m², qui devront s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 1 mètre des limites séparatives.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

Article 2.3. UX - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Dispositions spécifiques aux secteurs UXc1, UXc2, UXc3 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

Article 2.4. UX - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

1. Hauteur maximale des constructions et installations à destination de commerce et activités de service, d'exploitation agricole et forestière, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

Niveaux	Hauteur par secteur						
	UXa, UXa1, UXc1, UXk, UXl	UXb, UXe	UXc2, UXc3	UXd	UXf, UXj, UXi	UXg	UXh
Faitage		12	14				
Sommet de l'acrotère et égout de toiture		8	12				
Hors tout	10			15	8	12	20

Dispositions spécifiques au secteur UXi :

La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment existant faisant l'objet de l'extension.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres hors tout.

2. Hauteur maximale des constructions et installations à destination de logement de fonction :

- 10 mètres au faitage,
- 7 mètres à l'égout principal de toiture,
- 7,5 mètres au sommet de l'acrotère.

Les règles des § 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou aux transformations des constructions existantes, non conformes aux dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Article 2.5. UX - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

1. Les toitures :

Dispositions spécifiques au secteur UXd :

Les volumes principaux des constructions devront être constitués d'une toiture terrasse.

Règle alternative :

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.

Dispositions spécifiques au secteur UXc1 :

Les toitures seront plates ou à faible pente et dissimulées derrière un acrotère.

2. Les façades :

Les façades sur rue devront être traitées avec soin. Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

Dispositions spécifiques au secteur UXc1 :

- Les murs maçonnés devront être enduits. Toutefois, les murs en brique ou en béton peuvent rester bruts à condition d'être soignés dans leurs finitions.
- L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.
- On se limitera à deux couleurs différentes au maximum, en veillant à ce que les couleurs choisies soient utilisées sur tous les bâtiments d'un même établissement.
- Les menuiseries auront des teintes semblables ou voisines de celles des façades des bâtiments.
- Les façades des constructions donnant sur la RD1004 doivent être traitées avec la même qualité que les façades donnant sur les voies d'accès au bâtiment.
- Ces façades doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : cette qualité doit se retrouver au niveau de la composition de la façade, des formes et des volumes, des matériaux.
- Les matériaux naturels sont à privilégier (briques, béton, bois, verre, métal...).

3. Clôtures sur rue :

La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres. Elle pourra être surmontée de grilles ou grillages sans limite de hauteur.

III TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.6. UX - Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc...).
2. Les aires de stationnement d'au moins 8 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement.
3. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal formant écran paysager.

Dispositions spécifiques au secteur UXc1 :

Terrains d'opération

4. En périphérie de zone, le long de ses limites, des écrans verts seront réalisés dans le cadre du ou des opérations d'aménagement pour assurer la transition entre espaces bâtis et espaces naturels et atténuer l'impact visuel des bâtiments, ils seront constitués de bandes végétales plantées d'arbres et/ou d'arbustes dont les essences figurent sur la liste en annexe 2 du présent règlement.
5. Les plantations seront réalisées conformément aux indications de ces documents et entretenues de façon à assurer leur pérennité. Le cas échéant elles seront remplacées ou renouvelées conformément au présent règlement.

Terrains de construction

6. Les marges d'isolement figurant au règlement graphique :
 - Devront être plantées de haies arbustives comportant au minimum 6 essences choisies dans la « liste des essences végétales préconisées » en annexe 2 du présent règlement. Ces haies devront présenter un caractère champêtre et ne doivent pas être homogènes et continues,
 - Devront être plantées à raison d'1 arbre à haute tige au minimum pour 75 m² d'espace vert (soit env. 1 arbre pour 15 mètres linéaire).
7. Le long de la RD1004, l'espace libre compris entre la RD1004 et les lignes de recul des constructions figurant au règlement graphique doit être aménagé en espaces verts plantés d'arbres de haute tige et de haies arbustives formant écran partiel, sur une profondeur de 15 mètres au moins à compter de l'alignement.
8. Dans cet espace, les aires de stationnement sont interdites.
9. 30% de la superficie des terrains, marges d'isolement figurant au règlement graphique y compris, seront aménagés en espaces verts.
10. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.
11. Les aires de stockage non couvertes, visibles depuis le domaine public, seront masquées par un dispositif occultant et/ou des plantations d'arbres ou d'arbustes suffisamment denses pour former un écran végétal efficace.
12. Les aires de stationnement des véhicules, devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'1 arbre au minimum pour 8 places de stationnement.

Dispositions spécifiques au secteur UXc2 :

13. Le long de la RD 1004, les marges de recul des constructions doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres de haute tige formant écran, sur une profondeur de 10 mètres au moins à compter de l'alignement.

Dispositions spécifiques au secteur UX1 :

14. Toute construction ou aménagement devra être accompagné d'un traitement paysager qualitatif.

IV STATIONNEMENT

Article 2.7. UX - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnements vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

Article 2.8. UX - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.
- Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

Article 2.9. UX - Dispositions quantitatives

Véhicules motorisés :

Logement :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création d'un logement, il est exigé la création de 3 places par logement créé.
- 50% de ces places devront être réalisées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique...).

Autres destinations et sous-destinations :

- Pour les constructions autres qu'à destination de logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité.

Dispositions spécifiques aux secteurs UXc1, UXc2, UXc3 :

Commerce de détail :

- 1 place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher créée.

Bureau :

- 2 places par tranche entamée de 50m² de surface de plancher créée.

Industrie, artisanat, entrepôt :

- 1 place par tranche entamée de 100m² de surface de plancher créée.

Vélos :

- Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 4 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. - UX - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. L'accès doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.

Article 3.2. UX - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 8 mètres.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

II DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. UX - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Article 3.4. UX - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

Article 3.5. UX - Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

Article 3.6. UX - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.