

## CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS UX

LES DISPOSITIONS GENERALES PLACEES EN « TITRE I » DU PRESENT REGLEMENT SONT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE

### CARACTERE DES SECTEURS UX

Les secteurs UX sont des secteurs destinés à recevoir des équipements publics ainsi que l'hébergement et les services qui leurs sont liés, les infrastructures d'intérêt général, ainsi que les locaux techniques nécessaires, compatibles avec ces destinations.

Ils permettent également l'adaptation, l'extension, la reconstruction et le changement de destination des constructions existantes.

Uxi : correspondant aux sous secteurs soumis aux risques d'inondation

UX1 : correspondant au cimetière et ses extensions et tous les aménagements qui y sont liés.

### Article UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute construction ou aménagement hormis les équipements publics ainsi que l'hébergement et les services qui leurs sont liés, les infrastructures d'intérêt général, ainsi que les locaux techniques nécessaires, compatibles avec ces destinations.
2. Tout remblai ou construction nouvelle dans les secteurs indicés en « i »
3. L'ouverture ou l'extension de carrières.
4. Le stationnement de caravanes.
5. Les terrains de camping et de caravaning.
6. Les habitations légères de loisirs et les abris de jardin.
7. Les dépôts de toute nature
8. Les constructions et installations qui ne sont pas compatibles avec la vocation publique ou de service de la zone.
9. Les constructions à usage agricole, commercial, industriel et artisanal.
10. Les annexes séparées des constructions principales
11. Tout remblai ou construction dans les marges d'isolement des cours d'eau

### Article UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation, les logements de fonction et l'hébergement si elles sont liées et nécessaires aux destinations autorisées dans la zone et si elles sont intégrées au volume du bâtiment principal.

Les exhaussements ou les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement du site et à la réalisation de constructions ou installations autorisées dans la zone.

La reconstruction après sinistre

L'aménagement, les installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve de leur compatibilité avec le caractère et les destinations de la zone.

Dans les secteurs indicés « i », les réhabilitations ou extensions des constructions existantes assorties de prescriptions établies par les services compétents en matière de zones inondables et par la loi sur l'eau, visant à assurer la sécurité des personnes et des biens

L'édification de clôture, à condition que celle-ci soit précédée d'une déclaration préalable

## **Article UX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **Accès :**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Les voies privées desservant plus de 3 constructions, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

### **Voies piétonnes :**

Des cheminements piétons peuvent être prévus.

## **Article UX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

### **1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### **3. Eaux pluviales**

Des mesures devront être prises :

- 1) pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- 2) pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Dans le cas de voiries et parkings très importants, il pourra être imposé un traitement de surfaces important pour soulager les réseaux.

### **4. Electricité - téléphone - câble**

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

### **5. Sécurité, incendie**

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante, un réseau conforme à la réglementation en vigueur,
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

## **Article UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

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

### **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.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

## 2. Implantation

Le recul est fixé comme suit :

- pour les RD 211 et RD 991 (routes de 1<sup>ère</sup> catégorie), 20 mètres par rapport à l'axe
- pour les autres routes départementales, 14 mètres par rapport à l'axe
- pour les voies communales, 10 mètres par rapport à l'axe
- pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe.

Ces reculs pourront être modifiés dans les cas suivants :

1. Des reculs portés au document graphique (secteur du Pomaray)
2. recul signifié au pétitionnaire, dans les périmètres d'agglomération au sens du code de la route selon la nature du projet, les impératifs liés à l'opération et son intégration au bâti environnant
3. Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation,
6. Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction) sans descendre en dessous de :
  - 14 mètres (amont et aval) de l'axe des RD 211 et RD 991
  - 10 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les autres routes départementales ;
  - 5 mètres (amont et aval) par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue pour les voies communales et les chemins ruraux.
4. Pour les voies en impasse, le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

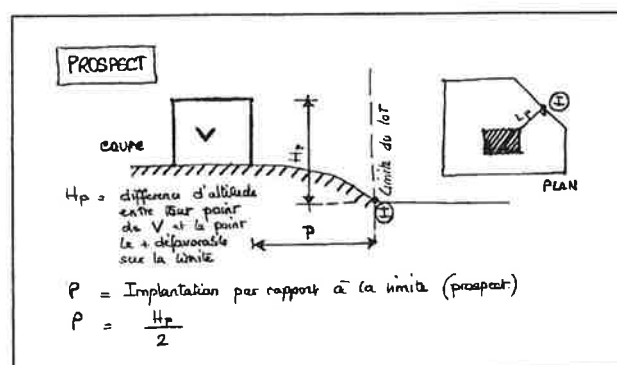
- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- à l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas cette règle dès lors que l'extension est située dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.

## 3. Implantation des clôtures

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

## Article UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m. (Cf croquis suivant). Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.



L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments, les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriel, les pergolas et les corniches ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau ou canal, le recul ne peut être inférieur à 10 m par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

## Article UX 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

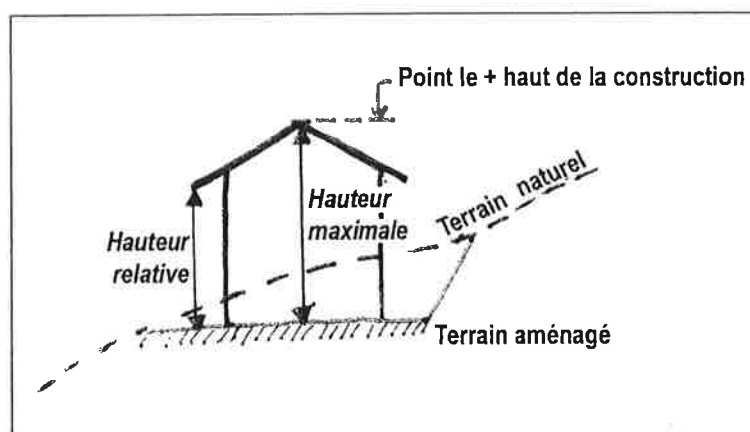
## Article UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. Pour les constructions dont la réalisation nécessite un déblai par rapport au terrain naturel :

La hauteur relative est définie comme la différence de niveau entre l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux à son aplomb.

La hauteur maximale est définie comme la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux à son aplomb.

Les ouvrages techniques, cheminées, jacobines et autres superstructures (hors locaux d'ascenseurs) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.



- La hauteur relative ne doit pas excéder 6,00 mètres.
- La hauteur maximale n'est pas fixée.

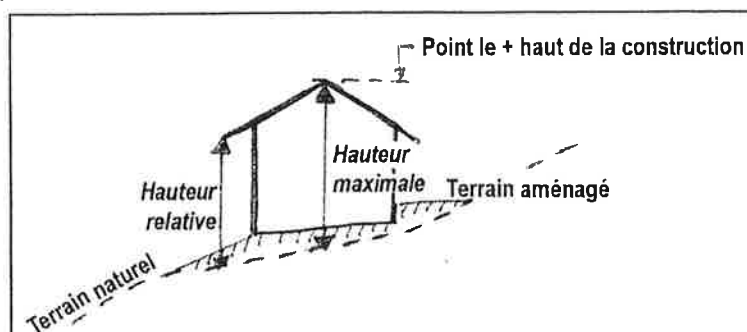
Selon leur destination et les obligations liées, les constructions pourront déroger à ces règles de hauteur.

### 2. Pour les constructions dont la réalisation nécessite un remblai par rapport au terrain naturel :

La hauteur relative est définie comme la différence de niveau entre l'égout de toiture et le terrain naturel à son aplomb.

La hauteur maximale est définie comme la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel à son aplomb.

Les ouvrages techniques, cheminées, jacobines et autres superstructures (hors locaux d'ascenseurs) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.



- La hauteur relative ne doit pas 6,00 mètres.
- La hauteur maximale n'est pas fixée

Selon leur destination et les obligations liées, les constructions pourront déroger à ces règles de hauteur.

## **Article UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

11.1. Les constructions doivent présenter des volumes simples et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2. L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

## **Article UX 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

12.2. Les besoins en stationnement seront évalués au cas par cas en fonction du programme et de l'usage de la construction publique

12.3. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

## **Article UX 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les parcs de stationnement doivent être plantés.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales.

Les haies vives seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspects apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

Le long du domaine public, elles seront implantées à 0.50 m au minimum de la limite et ne devront pas dépasser 1.80m (mur de soubassement compris).

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

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles Ux3 à Ux13.