

Zone Ux : zone à vocation artisanale, commerciale, industrielle, hôtelière, d'entrepôt et de bureaux

Secteur Uxa : secteur à vocation commerciale, hôtelière ou de bureaux

Secteur Uxb : secteur à vocation artisanale, industrielle, hôtelière ou d'entrepôt

Secteur Uxc : secteur à vocation artisanale, industrielle, hôtelière, d'entrepôt ou de commerces lié à l'activité économique existante

Secteur Uxd : secteur à vocation artisanale, industrielle, hôtelière, d'entrepôt ou d'habitat

Secteur Uxe : secteur à vocation commerciale, bureau, hôtelière ou d'habitat

Secteur Uxf : secteur à vocation artisanale, commerciale, hôtelière, de bureau ou d'habitat

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

ARTICLE Ux 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les lieux de culte
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- le stationnement des caravanes
- les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière
- les annexes fonctionnelles accolées ou non des constructions énumérées ci-dessus
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les éoliennes
- les poteaux, pylônes (à l'exception des pylônes supportant les lignes de transport d'électricité HTB), statues, gros outillages ou ouvrages du même type (à l'exception des ouvrages de transport d'électricité HTB) supérieurs à 12m de hauteur
- les châssis et serres supérieurs à 1,80m au-dessus du sol
- les antennes de radiotéléphonie
- dans une bande de 75 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250, les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont subordonnés à un avis favorable du transporteur. En cas d'avis défavorable du transporteur, un avis favorable du Préfet est requis ;
- de plus, dans une bande de 5 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250 les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont interdits.

ARTICLE Ux 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Dans la zone Ux sont admis les bâtiments destinés à l'artisanat, au commerce, à l'industrie, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier et la restauration et aux fonctions d'entrepôt à condition d'être raccordés aux réseaux publics et d'une bonne insertion dans l'environnement.

En secteur Uxa, sont uniquement admis les bâtiments destinés aux commerces, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier et la restauration à condition d'être raccordés aux réseaux publics et d'une bonne insertion dans l'environnement.

En secteur Uxb, sont uniquement admis les bâtiments ayant fonction d'entrepôt et les bâtiments destinés à l'industrie, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier et la restauration à condition d'être raccordés aux réseaux publics et d'une bonne insertion dans l'environnement.

En secteur Uxc, sont uniquement admis les bâtiments ayant fonction d'entrepôt et les bâtiments destinés à l'industrie, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier et la restauration, aux commerces liés à l'activité économique existante dans le secteur à condition d'être raccordés aux réseaux publics et d'une bonne insertion dans l'environnement.

En secteur Uxd, sont uniquement admis les bâtiments ayant fonction d'entrepôt et les bâtiments destinés à l'industrie, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier et la restauration, à l'habitation, à condition d'être raccordés aux réseaux publics et d'une bonne insertion dans l'environnement.

En secteur Uxe, sont uniquement admis les bâtiments destinés aux commerces, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier et la restauration, à l'habitation, à condition d'être raccordés aux réseaux publics et d'une bonne insertion dans l'environnement.

En secteur Uxf, sont uniquement admis les bâtiments destinés aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier et la restauration, à l'habitation, à condition d'être raccordés aux réseaux publics et d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les locaux de gardiennage sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- dans la mesure où ils sont intégrés au bâtiment d'activité,
- seulement s'ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone,
- dans la limite de 1 local de surveillance par activité et à condition que la Surface de Plancher du local ne dépasse pas 40 m².

Les annexes fonctionnelles à condition qu'elles soient liées aux constructions autorisées dans la zone, hors cas édictés à l'alinéa précédent.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec l'aménagement de la zone.

Dans le secteur soumis à amendement Dupont, les règles respecteront celles prescrites dans l'étude spécifique figurant dans le rapport de présentation.

En secteurs Ux indicés les constructions et aménagements devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour l'aménagement de l'Avenue de Genève.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à leur approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et au déneigement.

Une plate-forme de retournement fonctionnelle devra être prévue pour les véhicules, de dimensions 6m x 6m minimum ou équivalent devant chaque stationnement à 7% de pente maximum.

Voirie

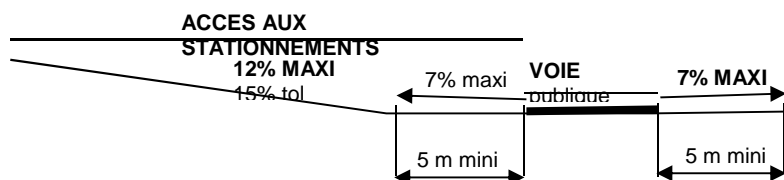
Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies privées en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès ou d'une voirie privés à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

La pente des accès depuis la voie publique jusqu'aux stationnements intérieurs et/ou extérieurs des véhicules sera de 7% maximum sur les 5 premiers mètres, puis de 12% maximum avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain jusqu'aux stationnements sous réserve du respect de la pente de plate-forme indiquée au paragraphe accès.



ARTICLE Ux 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En outre, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur. Plus spécifiquement, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature 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 leur 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 des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.
- Dans tous les cas, le traitement des eaux pluviales devra respecter les dispositions spécifiques précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- La décision de mettre en place un séparateur d'hydrocarbures doit être prise après une analyse au cas par cas. L'objectif de cette analyse sera d'évaluer le potentiel polluant du site et de proposer des solutions adaptées à la maîtrise des apports polluants. (limiter l'imperméabilisation, rétention par noue végétalisée, tranchée drainante superficielle, séparateur d'hydrocarbures, etc).

Energies et communications :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

ARTICLE Ux 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

ARTICLE Ux 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le présent article concerne non seulement l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes mais également aux voies et emprises publiques futures matérialisées par des emplacements réservés à cet effet.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques ou doivent respecter le recul minimum prévu par l'orientation d'aménagement s'il y a lieu.

Ce recul est porté à 18 m par rapport à l'axe de l'avenue André Lasquin.

Le retrait doit être mesuré à l'horizontale.

Cette règle ne s'applique pas aux voies privées de lotissement et servitudes de passage, même ouvertes à la circulation publique et pour lesquelles il est fait application de l'article 7.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques, hormis pour les lignes de transport d'électricité.

ARTICLE Ux 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et 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 pouvoir être inférieur à 4 m.

Les constructions annexes non habitables y compris les piscines peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur côté limite n'excède pas 2,50 m à la sablière et 4m en tout point de la couverture du toit, par rapport aux terrains naturel et aménagés situés à l'aplomb.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles dans le calcul des prospects, hormis pour les annexes édifiées en limite de propriété.

Le recul se calcule par rapport aux limites du terrain d'assiette du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

ARTICLE Ux 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES

Implantation libre

ARTICLE Ux 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à 0,50.

Dans les secteurs concernés par le PPR (Plan de Prévention des Risques), on appliquera le CES spécifique correspondant aux exigences du PPR.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le CES n'est pas limité.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- les débords de toiture et les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux en contact avec le sol
- les terrasses et les piscines situées à moins de 0.20 m de hauteur par rapport au terrain naturel

ARTICLE Ux 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12 m, à l'exclusion des ouvrages techniques tels que souches de cheminée, cages d'ascenseur, ventilations.

Pour les installations techniques indispensables à l'activité économique, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 25 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Dans le secteur Uxa concerné par l'amendement Dupont :

- la hauteur sera calculée par rapport à la plate forme remblayée
- pour les hôtels, la différence d'altitude entre tout point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb pourra atteindre 15 m.

ARTICLE Ux 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales applicables à toutes les constructions autorisées dans la zone sauf les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Un soin tout particulier sera demandé pour le traitement des façades et l'aménagement des abords vus depuis la voie ferrée, de l'avenue Lasquin, de l'autoroute, de l'avenue de Genève.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des aires de stockage, devront être entretenus de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient pas altérés. Les aires de stockage à l'air libre sont interdites en façades sur l'avenue Lasquin et la rue Gal de Montfort.

Dans le secteur Uxa concerné par l'amendement Dupont :

tout exhaussement de sols construit et non construit ne pourra excéder la valeur de l'exhaussement du plateau actuel du centre commercial existant. Seules les pentes gravitaires nécessaires au bon écoulement des eaux pluviales et les modulations nécessaires à la gestion hydraulique permettront de déroger à cette règle.

Façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment ou briques de montage.

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

En fonction de l'environnement et de la nature du projet, un parement qualitatif pourra être imposé sur la façade principale.

Dans le secteur Uxa concerné par l'amendement Dupont, les teintes des bâtiments seront de tonalité soutenue mais non agressive. Les teintes blanc et noir sont interdites.

Toitures

Pour les constructions comportant 1 ou plusieurs logements en sous secteur Uxa2, la toiture comportera au moins 2 pans avec une pente comprise entre 40 et 60 %. Des adaptations aux pentes de toiture allant jusqu'aux toitures terrasses ou toitures courbes pourront être accordées à titre exceptionnel dans la mesure où le projet architectural le justifie et si cette adaptation ne porte pas atteinte à l'environnement.

Les toitures seront de teinte sombre.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. D'une hauteur de 2 m maximum, elles 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 barbelées sont interdites, de même que les clôtures constituées de toiles plastifiées ou toute adjonction de toiles plastifiées à une clôture.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Dans le secteur Uxa concerné par l'amendement Dupont, les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 3 m.

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE Ux 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :
2 places de stationnement minimum par logement à l'exclusion des locaux de surveillance
1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux et aux commerces :
Une étude des besoins sera réalisée avec à minima 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher
- pour les constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie :
Une étude des besoins sera réalisée avec a minima 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher
- pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt :
Une étude des besoins sera réalisée
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :
1 place de stationnement par unité d'hébergement jusqu'à 40 unités d'hébergement puis 3 places supplémentaires de stationnement par tranche de 10 unités d'hébergement et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant de plus de 75 m². Lorsqu'un tènement comporte déjà un ou plusieurs bâtiments, la règle, dans un esprit de mutualisation sera appliquée sur l'ensemble
- pour les équipements publics ou d'intérêt général et collectif :
Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les places de stationnements qui seraient réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de l'opération respecteront les dispositions suivantes : distance maximale 150m calculée d'entrée de parking ou, à défaut de parking d'entrée d'immeuble, par les voies de circulation, et par aménagement matériel de nouvelles places et non l'utilisation de places déjà existantes

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul.

Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de nouvelles places de stationnement exigé sera appliqué uniquement sur le projet.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnement liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

ARTICLE Ux 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, etc.).

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées

En outre, les espaces libres et plantations devront être traités en compatibilité avec l'orientation d'aménagement prévue dans la zone.

Dans le secteur Uxa concerné par l'amendement Dupont :

Dans la marge de reculement de 20 mètres, l'obligation de réaliser des espaces verts est pleinement applicable, avec constitution d'une bande boisée formée de végétaux d'origine locale dont la taille augmente au fur et à mesure qu'ils se rapprochent des constructions afin de garantir une ouverture visuelle.

Des arbres devront accompagner les aires de stationnement, sous forme d'alignements et de dimensions différentes. Des plantations arbustives au niveau du sol, le long des voies, devront compléter le parking.

Les haies uniformes et à base de conifères sont strictement interdites, les haies vives comportant une proportion minimale de 70% d'essences indigènes sont autorisées.

En tout état de cause, l'aménagement paysager devra se conformer aux règles prescrites dans l'amendement Dupont (voir l'étude spécifique figurant dans le rapport de présentation).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

ARTICLE Ux 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Ux 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.