

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UX couvre les différents secteurs d'activités. L'absence d'un dispositif d'assainissement collectif justifie la prescription d'une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation sauf cas visé à l'article UX.2,
- les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme,
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme,
- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme,
- le stationnement des caravanes sur une propriété, ne doit être visible d'une voie publique ou privée (cour commune),
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- les carrières.
- les bâtiments à usage agricole.

ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 – Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme),
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé,
- les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme,
- les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- L'habitat est admis si son existence est justifié par des considérations strictes de fonctionnement, de surveillance ou de sécurité,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie ouverte à la circulation et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que de confort de circulation et de manœuvre.

En cas de création d'une ou plusieurs voies, le tracé de celles-ci doit être:

- adapté aux rayons de braquage des véhicules quels qu'ils soient,
- conçu afin d'assurer à terme un maillage des voies locales.

L'accès aux parcelles doit permettre aux véhicules sortants de marquer un arrêt hors de la chaussée pour vérifier que la voie est dégagée.

ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Distribution électriques et de télécommunication

Les réseaux de communication et de distribution de l'énergie doivent être enfouis.

ARTICLE UX.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

L'absence d'un dispositif d'assainissement collectif justifie la possibilité de fixer une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible. Dans ces conditions, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 700 m². Cependant, l'étude de sol fournie au moment du dépôt de permis de construire, peut imposer une superficie plus importante.

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

Les constructions doivent observer un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement, sauf sur la route de Vieux moulin où l'implantation à l'alignement sera possible.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement par rapport aux limites séparatives égales à la hauteur ($H=L$), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, pour les petites parcelles d'une superficie inférieure à 1000 m², la mitoyenneté entre plusieurs bâtiments situés sur des parcelles voisines sera envisageable à condition que leurs caractéristiques architecturales soient compatibles.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

La distance entre deux constructions principales non contiguës doivent être égale à 5 mètres minimum.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à 70 % de la superficie du terrain

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, autres que les annexes isolées, est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Préambule :

L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage, tout particulièrement le long des voiries publiques. Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions.

Lorsque des constructions sont groupées dans le cadre d'un même programme, ce groupement fera l'objet d'une composition d'ensemble (volume, matériaux, coloration, plantations, clôtures, enseignes).

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration des constructions à leur environnement et leur adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les façades

Les façades ordonnancées présenteront une simplicité dans leur traitement. Aucune façade n'étant «secondaire», l'ensemble des élévations fera l'objet d'un traitement architectural soigné.

Les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles. Les façades latérales aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural ou décoratif.

Les matériaux et parements

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- ♦ Clins
- ♦ Bardages métalliques
- ♦ Bétons architectoniques
- ♦ Enduits de type traditionnel
- ♦ Vitrages

Les traitements et les modénatures seront étudiés de façon à réduire les effets de hauteur et de longueur des bâtiments.

Les parements extérieurs des bâtiments, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant une suffisante apparentée d'aspect. Ils doivent présenter un aspect définitif et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les constructions à usage principal, artisanal, commercial, de bureaux ou de services ainsi que leurs annexes peuvent comporter, soit une toiture terrasse, soit une toiture à faible pente masquée par un acrotère sur toutes les façades du bâtiment.

Les constructions à usage principal hôtelier uniquement peuvent comporter une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants.

Les toitures des constructions à usage d'habitation liées aux activités industrielles seront traitées en harmonie avec les autres bâtiments.

Les ouvrages techniques de superstructures édifiés sur les terrasses doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les enseignes

Les enseignes doivent être regroupées dans la mesure du possible.

Les enseignes devront figurer dans la demande de permis de construire des bâtiments. Elles seront groupées sur le bâtiment et ne feront pas saillie sur les toitures.

A l'exception de la raison sociale de l'établissement, toute publicité et affichage sur le terrain, la clôture ou le bâtiment est strictement interdite.

Cette règle ne s'applique pas aux panneaux nécessaires à la commercialisation des terrains ou des bâtiments construits sur lesdits terrains.

Les clôtures

Les clôtures seront composées d'un grillage en treillis soudé vert de 2 mètres de hauteur doublée d'une haie arbustive.

Les clôtures seront implantées en limite de propriété, et côté voirie les coffrets d'alimentation des fluides seront intégrés dans cette clôture. En limites séparatives de propriété, ces dernières devront être homogènes avec l'aspect des clôtures sur voies.

Les murs, murets ou tout autre dispositif de clôture sont interdits, excepté les dispositifs d'accès (portes, portails).

Une haie dissimulant la clôture sera réalisée dans le domaine public en limite de propriété.

ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assurée en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les normes ci-après constituent des minima et n'exonèrent donc pas de l'application du respect du premier alinéa.

construction réservée à l'habitat :

il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

constructions à usage de bureaux ou de services :

une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette doit être consacrée au stationnement des véhicules.

constructions à usage d'activités de production :

une place de stationnement doit être créée, soit par tranche de 50 m² de surface hors oeuvre brute réalisée, soit par poste.

hôtels et restaurants :

une place de stationnement doit être créée par:

- chambre d'hôtel construite,
- tranche de 10 m² de salle collective (restaurants, réception, conférence...) réalisée.

Constructions à usage de commerce :

Il doit être réalisée 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de SHOB réalisée.

Constructions à usage d'artisanat :

Il doit être réalisée 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHOB réalisée.

ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés, à conserver, à créer ou à protéger figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS