

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE UX

Cette zone concerne le secteur d'activités économiques sis au lieu-dit "la Verrerie".

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif d'en conforter l'existence et d'en achever l'urbanisation, en favorisant l'installation de nouvelles activités.

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

Article UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1 Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bureaux et services,
- les activités industrielles,
- les activités artisanales et les activités commerciales qui s'y rattachent,
- les installations d'intérêt général,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des constructions autorisées dans la zone,
- les annexes fonctionnelles des constructions existantes ou de celles autorisées dans la zone,
- les installations et travaux divers suivants, si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - les aires de stationnement ouvertes au public.

1-2 En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- la légère extension des constructions à usage d'habitation existantes,
- l'habitation destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone, à condition qu'il soit inclus dans le bâtiment d'exploitation ;
- les constructions, installations et dépendances techniques reconnues indispensables aux exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article UX 11-4, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.

Article UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, et qui ne figurent pas à l'article UX 1, sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1- Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et de tout véhicule technique communal.

Toute voie privée nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 m de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UX 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

En attente de la création du réseau public d'assainissement, toute demande d'autorisation de construire devra se conformer aux recommandations techniques prescrites en application du Schéma Général d'Assainissement joint en annexe du P.O.S.

Le système d'assainissement retenu devra être conçu de façon à pouvoir être remis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public, quand celui-ci sera réalisé.

Lorsque le réseau public d'assainissement sera créé dans les secteurs relevant de l'assainissement collectif, toute construction génératrice d'eaux usées devra être raccordée conformément aux prescriptions du Schéma Général d'Assainissement.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales.

Toutefois l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement. En tout état de cause, les eaux pluviales et de ruissellement ne doivent pas être rejetées dans les dispositifs d'assainissement pluvial des routes départementales (qui sont destinés à recueillir uniquement les eaux pluviales des chaussées).

4.4 - Électricité et téléphone :

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

4.5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Article UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m².

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux tènements fonciers déjà bâtis, en cas :

- de reconstruction à l'identique après sinistre,
- d'extension, d'aménagement ou de réhabilitation des constructions existantes,
- d'édification d'annexes fonctionnelles aux constructions existantes ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

En tout état de cause, et en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux recommandations techniques prescrites en application du schéma général d'assainissement, joint en annexe du P.O.S.

Article UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE.

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage par rapport à la R.D. 16 ou à la R.D. 909, si ce retrait existe.

Article UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

Article UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions est libre.

Article UX 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser :

- 0,30 pour les terrains de moins de 2 000 m²,
- 0,40 pour les terrains compris entre 2 000 m² et 5 000 m²,
- 0,50 pour les terrains supérieurs à 5000 m².

Article UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.0 - Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage, ou à l'acrotère.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

10.1 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser 11 m.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les équipements publics.

Article UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**11.0 - Généralités :**

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un POS :

"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, leur architecture, 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

11.1 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone d'activités et l'harmonie du paysage.

Les cabines de transformation électrique doivent être incorporées aux constructions.

11.2 – Aspect des façades :

l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation :

les teintes vives, y compris le blanc pur, sont interdites pour les parements en façades.

Pour les bâtiments à usage principal d'activités :

Les matériaux de façade seront basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris.

Le bois employé en façades sera de teinte naturelle moyenne à sombre.

L'emploi de couleurs monochromatiques est autorisé en faible proportion par rapport à la surface des façades.

11.3 – Aspect des toitures :

Les constructions indépendantes (non accolées) à un seul pan sont interdites.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation :

la pente des toitures doit être supérieure à 50 % ; toutefois, des pentes inférieures pourront être autorisées pour les annexes fonctionnelles ;

les matériaux de couverture doivent être, soit en tuiles de teintes brun à brun-rouge, soit en ardoise du pays, ou dans un matériau de remplacement d'aspect similaire à l'un de ceux-ci ;

les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits ;

les fenêtres de toit sont autorisées sans que leur surface cumulée n'excède 2% de la surface de la toiture totale ;

l'utilisation des croupes, lucarnes, jacobines et levées de toiture est autorisée, dans la mesure où par leur nombre, leurs proportions et leur répartition, elles s'intègrent harmonieusement au pan de toiture.

Pour les bâtiments à usage principal d'activités :

Les toitures doivent être de faible pente, avec relevé d'acrotère obligatoire.

Les étanchéités doivent être de teinte gris moyen.

11.4 – Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les portails devront être implantés à 5 m de recul par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation publique.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

Article UX 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris les accès.

Tout m² commercé implique la réalisation d'une place entière.

Le nombre de places de stationnement hors emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est exigé au minimum:

pour les constructions à usage de logement de fonction :

- 1 place de stationnement ;

pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON ;

pour les constructions à usage commercial :

- si la surface de vente est inférieure ou égale à 400 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
- si la surface de vente est supérieure à 400 m² : l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires sera définie dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'équipement ; en tout état de cause, une étude sur les besoins et les conditions de stationnement devra être produite.

pour les constructions à usage industriel ou artisanal :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacement nécessaire au stationnement, est admis l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m de l'opération.

Article UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1 - Espaces extérieurs et plantations :

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires : mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature de l'opération projetée.

En tout état de cause, 20 % du foncier faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme seront aménagés en espaces verts.

Les parkings seront arborisés.

Les dépôts et décharges devront être dissimulés par des arbres à croissance rapide plantés notamment sur la totalité des marges de reculement ou d'isolement.

13.2 - Espaces Boisés Classés :

Sans Objet.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé pour les constructions et équipements autorisés dans la zone.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, les surfaces des constructions occasionnant des rejets d'eaux usées restent limitées, de fait, aux possibilités de mise en œuvre d'un assainissement de type individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application du Schéma Général d'Assainissement joint en annexe du P.O.S.

Article UX 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.