

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités économiques de moindres nuisances.

Elle possède un secteur UXi où les sous-sols sont interdits en raison des risques de remontées d'eau liés à l'Albane.

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

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- 1 - les constructions agricoles,
- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 4 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 5 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 6 - les carrières,
- 7 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 6 - en secteur UXi, les sous-sols enterrés.

ARTICLE UX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ou de logement seulement si elles sont nécessaires à l'activité.

Un logement maximum est autorisé par installation et par lot.

- Les extensions mesurées des constructions existantes, seulement si elles ne compromettent pas l'utilisation du reste de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE UX 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

Tout accès enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Tout nouvel accès sur la RD109e est interdit.

2 - Voirie.

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

ARTICLE UX 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction abritant des activités ou à usage d'habitation, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- 2.1.1 Toute construction nouvelle abritant des activités ou à usage d'habitation, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.2 - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- 2.2.1 Des dispositifs d'infiltration adaptés au terrain et à l'opération ou des dispositifs de récupération des eaux de pluie dans des installations enterrées sont autorisés et même recommandés sur la parcelle afin de soulager le réseau collecteur. En cas d'impossibilité technique ou si la nature du sol ne permet pas l'infiltration et lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.
- 2.2.2 - En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des branchements aux lignes de télécommunications et aux lignes électriques basse tension peut-être imposée, sauf impératif technique dûment justifié.

ARTICLE UX 5 - Caractéristiques des terrains.

Néant.

ARTICLE UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc.),
- lucarnes intéressant au plus 10% de la longueur de façade,
- toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de la façade.

2 - Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. ..)
- toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative et uniquement pour les annexes ou pour les bâtiments jumelés ou s'appuyant sur une construction déjà édifiée en limite séparative sur les fonds voisins.
- soit en respectant une marge de 5 m minimum.

3 - Toutes dispositions sont prises, en particulier par l'établissement de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies.

ARTICLE UX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE UX 9 - Emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain (les balcons, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,50.

ARTICLE UX 10 - Hauteur des constructions.

1 - La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- du niveau du trottoir ou de l'accotement si l'immeuble est édifié à l'alignement,
- du niveau du sol existant, s'il y a retrait, jusqu'au sommet du bâtiment.

2 - La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux combles compris. Cette hauteur maximale est réduite à 3,20 m au droit de la limite séparative pour les annexes.

3 - La hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 9 m au total.

ARTICLE UX 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène.

1.2 - L'aspect des constructions doit par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

1.3 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement. Ces éléments ne devront, par exemple, pas être installés sur la toiture ni dépasser la hauteur totale du bâtiment.

2 - Toitures.

2.1 - Formes de toitures.

La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants minimum.

Les toitures à une seule pente sont interdites, sauf pour les extensions de bâtiments existants

Les toitures terrasses ne peuvent être admises que pour les extensions modérées de bâtiments existants.

2.2 - Matériaux de toitures.

Les matériaux de toiture sont :

- les bacs aciers,
- les tuiles plates,
- les bardeaux d'asphalte s'harmonisant avec les toitures existantes.

Sont interdites notamment :

- les tôles, galvanisées, métalliques, non peintes, PVC ou polyéthylène ondulé.

Les couleurs des toitures devront être en harmonie avec celles existantes sur la zone ou limitrophe.

Il est possible d'intégrer dans les toitures des capteurs thermiques pour l'eau chaude sanitaire et photovoltaïques pour la production d'électricité. Ils seront intégrés dans les toitures en respectant l'environnement.

3 - Matériaux et couleurs.

Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays, ou de couleur en harmonie avec les bâtiments existants.

Les bardages métalliques en façade sont autorisés. Ils doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.

Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres ou de couleurs mais en harmonie avec les bâtiments existants.

4 - Clôtures.

4.1 - A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

- . soit par des haies vives,
- . soit par des grilles ou grillages doublés ou non de haies vives,
- . soit par une murette de faible hauteur surmontée d'éléments à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Les murs pleins sont interdits.

4.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 m.

4.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Divers.

- Les citernes de gaz ou de fioul doivent être dissimulées.

ARTICLE UX 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des clients, personnel, habitants, visiteurs, etc. ...) doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

2 - Pour les constructions commerciales et artisanales : Le stationnement devra correspondre aux besoins des installations et cela en dehors des voies publiques.

3 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE UX 13 - Espaces libres et plantations.

1 - Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

2 - Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts ; de plus elles doivent être engazonnées ou plantées sur au moins 25% de leur superficie, les parties non aménagées en espaces verts pouvant être utilisées pour le stationnement ou l'évolution des véhicules.

4 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.