

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions à usage

- D'hébergement hôtelier,
- D'exploitation agricole,
- D'équipement public accueillant du public et apportant une réponse à un service collectif (services d'enseignement, de soins ou de loisirs).

1.2 - Les travaux, installations et aménagements

- Les terrains de camping, parc résidentiel de loisirs, aires de stationnement de caravanes,
- Les équipements sportifs et de loisirs.

1.3 - Autres aménagements

- Les carrières.

1.4 - Aléas naturels

Sur les secteurs d'aléas forts, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

DANS LE SECTEUR UXa

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article UXa2.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

2.1 - Les logements de fonction

Dès lors qu'ils sont destinés au logement des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements et sous les conditions cumulatives suivantes :

- Être intégré au bâtiment d'activité.
- Avoir une surface totale ne dépassant pas 70 m² de surface de plancher.

2.2 - Les exhaussements et affouillements des sols

Dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions autorisées dans la zone.

2.3 - Dans le secteur UXa

Les constructions artisanales liées à la filière bois.

2.4 - Les travaux sur le bâti existant

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet

d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2.5 - Les aléas naturels

Sur les secteurs d'aléas moyens, les utilisations et occupations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions relatives à l'article 11 de la zone UX.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

3.0 – Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation des sols (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existant. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier spécifique, nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

3.1 – Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur les routes départementales, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

3.2 – Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

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, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 10 %.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Secteur UXa : Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

4.3 – Eaux pluviales

La rétention préconisée s'effectue à l'échelle de la parcelle.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- La collecte des eaux pluviales (gouttières, réseaux),
- L'installation d'un système de rétention étanche.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées vers le réseau des eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur au débit décennal généré par le terrain avant son aménagement (voir les règles de dimensionnement dans l'annexe sanitaire - volet eaux pluviales).

En cas de nouvelles surfaces imperméables concernant du bâti existant, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Néanmoins, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré d'insuffisance de surface disponible.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Les canalisations de surverse ne doivent pas se rejeter :

- Dans les dispositifs d'assainissement,
- Dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et communales.

4.4 – Réseaux secs

Les raccordements, les extensions et le branchement aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

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

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.0 – Généralités

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

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

7.1 – Implantation

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limites de propriété.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,50.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant et après travaux, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Une continuité avec les façades existantes doit être respectée dans l'orientation et le niveau des faîtages, les ouvertures et les alignements.

Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de cet article et feront l'objet d'un traitement différencié.

11.1 – Aspect des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

L'aspect des constructions doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations architecturales.

Lorsque le secteur est repéré en aléas moyens, les pentes des talus devront être appropriées afin de ne pas déstabiliser les terrains.

11.2 – Aspect des façades

Les façades seront traitées soit en bardage bois, soit en matériaux industriels dont la présentation sera de qualité.

La teinte des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.

Une combinaison de plusieurs matériaux de façade (naturels ou industriels) pour un même bâtiment est autorisée dans la mesure où le projet architectural est harmonieux et justifié.

L'utilisation de teintes vives dont le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façade excepté pour les huisseries.

11.3 – Aspect des toitures

Couleur

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec ceux des bâtiments environnants.

Pans et pente

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui sur un mur existant ou d'une construction existante d'une hauteur supérieure à la sablière projetée.

Éléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

L'aspect des clôtures doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations paysagères.

Les clôtures seront constituées d'un grillage souple ou de panneaux soudés sans muret d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Les murets sont interdits.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

12.1 – Règles de stationnement par type de destination des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement dont au moins une couverte.

Pour les constructions à usage de bureau :

4 places de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce ou de service :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m², 2 places de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente,

- si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite; 2 places de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

En outre, pour les commerces soumis à la CDEC, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.

Pour les établissements artisanaux :

1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m, en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire, l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 - Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

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

13-2 - Eléments paysagers projetés

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations de haies vives en limite séparative auront une hauteur de 1,80 m maximum. Elles seront réalisées avec des essences paysagères devant mêler au maximum 1/3 d'espèces persistantes et au minimum 2/3 d'espèces caduques, si possible à fleurs afin de rompre l'effet linéaire de celles-ci.

Les espaces libres de tout aménagement ou construction doivent être aménagés en espaces verts pour au moins 30 % de la surface du terrain.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.