

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

ARTICLE UX 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules pouvant contenir plus de 10 unités ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les habitations légères de loisirs ;

ARTICLE UX 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement et qu'elles sont contenues dans le volume de l'établissement.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ; dans le cas d'une extension, celle-ci peut être autorisée, dans la mesure où la destination du bâtiment est conservée, ou conforme au règlement de la zone, et dans la limite de 25 % de la SHON existante.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré non conforme aux règles édictées par le PLU, est autorisée dans un délai de 10 ans après le sinistre, dans l'enveloppe du volume préexistant, à condition que sa destination soit conservée, ou soit conforme au règlement de zone.

ARTICLE UX 3: Les conditions de desserte des terrains par les voiries

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

En tout état de cause, la plate-forme (chaussée + accotements) des voies nouvelles, ne sera pas inférieure à 6 mètres de largeur, avec une chaussée minimum de 5 mètres, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi tour.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'appréciation du gestionnaire de la voie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

En outre, il sera exigé un recul minimum de 5 m depuis toutes voies ouvertes à la circulation, jusqu'au portail d'entrée des véhicules, sauf impossibilité technique ou adaptation mineure motivée.

Dans le cas de constructions groupées, un espace abrité suffisant pour les ordures ménagères et bien intégré dans l'environnement devra être réservé en bordure de la voie d'accès.

Toute autorisation d'occupation et 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.

ARTICLE UX 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

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.

2 – Electricité

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'électricité ; les raccordements seront enterrés.

3 – Assainissement

a - Eaux usées

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.

L'évacuation des eaux non traitées dans les ruisseaux est interdite.

b - Eaux pluviales

Un dispositif individuel vérifiable de récupération des eaux pluviales conforme à la législation et adapté aux aménagements projetés devra être réalisé; à défaut, il pourra être autorisé le raccordement dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

ARTICLE UX 5: La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.0. Généralités

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.

6.1. Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

L'annexe à une construction principale, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique, peuvent être implantées en limite, ou à 0,80 m en cas de débords de toiture (ceux-ci ne pouvant être supérieurs à 0,80 m) à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, et que la longueur cumulée des façades bordant les emprises publiques et voiries ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Dans le cas d'intersection de voiries, un recul pourra être exigé en relation avec la sécurité. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

ARTICLE UX 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

L'annexe à une construction principale, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique, peuvent être implantées en limite, ou à 0,80 m en cas de débords de toiture (ceux-ci ne pouvant être supérieurs à 0,80 m) à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faitage, et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

ARTICLE UX 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - L'emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,60.

ARTICLE UX 10 . La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit, non compris les ouvrages techniques ponctuels nécessaires à l'activité (exemple : cheminée) et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12 mètres.

ARTICLE UX 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.0. Généralités

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1. Implantation des constructions

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

La hauteur des remblaiements ne doit pas dépasser 1,20 m et la profondeur des affouillements, 1 m, par rapport au terrain naturel avant et après terrassement

11.2. Aspect des façades

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

11.3. Aspect des toitures

Si le projet architectural le justifie, la toiture terrasse est admise; ces terrasses doivent être traitées en gravillons ou terre végétale plantée.

La teinte des couvertures doit être de ton neutre et mat

11.4. Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 2 mètres maximum doivent être constituées soit par des haies vives soit par des grilles, grillages, ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,80 mètre maximum de hauteur.

La teinte devra être en harmonie avec les teintes environnantes.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins d'entretien et de sécurité.

ARTICLE UX 12 . Les aires de stationnement

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

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UX2 :
 - ⇒ 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant :
 - ⇒ 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage de bureaux :
 - ⇒ 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors oeuvre nette.
- Pour les établissements artisanaux et industriels :
 - ⇒ Les besoins en stationnements devront être établis en fonction du type d'activité et de l'usage du bâtiment; en tout état de cause, le nombre de stationnement ne sera pas inférieur à 1 place par employé.
- Pour les constructions à usage de commerce :
 - ⇒ Les besoins en stationnements devront être établis en fonction du type d'activité et de l'usage du bâtiment, et des parkings publics existants à proximité.

ARTICLE UX 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres non affectées aux constructions, circulations ou stationnement doivent être traitées en espaces verts, et agrémentées de plantations.
Ces surfaces traitées en espaces verts devront représenter un minimum de 20 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UX 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 0,70.