

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est destinée principalement à des activités :

- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industrielles
- commerciales
- de services.

Elle est équipée d'un réseau d'assainissement collectif.

Elle est située au Gottex.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Les constructions agricoles,
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- Les installations et travaux divers non compatibles avec la destination de la zone,
- Les dépôts non liés aux activités de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement de la zone.

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

♦ **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes si elles répondent aux conditions rappelées au second paragraphe :**

* Les constructions à usage :

- artisanal et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industriel
- d'entrepôts
- commercial
- de services
- de bureaux
- d'habitation destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des

établissements existants ou autorisés dans la zone, et à condition qu'elles soient intégrées dans le même volume que le bâtiment d'activité

- * Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
 - * Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
 - * Les installations classées pour la protection de l'environnement
 - * L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone
 - * Les constructions à usage de dépendance
 - * Les dépôts de véhicules.
- ◆ Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, et les installations et travaux divers ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

ARTICLE UX 3 – DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

- ◆ 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.
- ◆ Elles peuvent également être refusées 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.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres. En particulier, les accès sur la RD 26 seront limités au maximum.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

2 - LA VOIRIE

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur. La largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée, de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ 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.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et industriel à l'exclusion des usages sanitaires et d'alimentation humaine.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

◆ Assainissement des eaux usées

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune

soit absorbées en totalité sur le terrain.

◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune caractéristique n'est fixée.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

| Nature et désignation des voies | Recul |
|--|---|
| Routes départementales | 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie |
| Autres voies | 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie |

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).

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

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une proportion de la surface totale du tènement égale à 0,60.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ◆ 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 faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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".

◆ 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 bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * La pente des toits doit être de 20 % minimum.
- * Les toits à un seul pan et les toitures terrasses sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont tolérés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture.

◆ Eléments de surface :

- * Les matériaux de couverture, les façades, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- * Les teintes des façades, des menuiseries et des couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les façades et clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.

- * Les couvertures doivent être de teinte rouge à brun.
- * Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.

♦ **Les clôtures :**

- ♦ Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- ♦ Elles peuvent être constituées d'un grillage sur potelets métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent (d'une hauteur maximum de 0,60 m).
- ♦ Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essence régionale (noisetier, charmille ...).
- ♦ Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu
- ♦ Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- ♦ La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- ♦ La hauteur et la nature des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

♦ **Tenue des parcelles :**

Les constructions, qu'elle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé, ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

♦ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UX 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise 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 de SHON commencé implique la réalisation d'une place entière.
- ◆ Il est exigé au minimum :
 - * **Pour les logements autorisés :**
 - ◇ 2 places de stationnement par logement.
 - ◇ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
 - * **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON.
 - * **Pour les activités artisanales :** 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
 - * **Pour les constructions à usage commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

ARTICLE UX 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmilles, noisetiers ...), et leur variété sont recommandés.
- * Les espaces non-aedificandi le long des voies doivent être pelousés et plantés abondamment de manière à créer une zone tampon le long de la voie face à la zone d'habitat.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 75 m².
- * Des rideaux de végétation mixte (feuillus et persistants) doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités, les dépôts de véhicules, ou certains bâtiments ou installations admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.