

# ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

## CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone UX est une zone déjà urbanisée accueillant principalement des activités économiques (industrie, artisanat, tertiaire ou services) et accessoirement des bâtiments à usage d'habitation.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités aux documents graphiques de part et d'autre de la RD 903, les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions de bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

La zone UX comprend un secteur de zone **UXb** en continuité de la zone Nt de la commune de Cornier. La zone Nt est dévolue à la valorisation de la filière bois et présente l'évolution et l'histoire des activités artisanales liées. Le secteur de zone **UXb** accueillera une activité artisanale et commerciale assurant la continuité et la cohérence de la vocation de la zone voisine.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale n° 41 du 3 octobre 2007

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale n° 42 du 3 octobre 2007.

## SECTION I ♦ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 UX ♦ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- 1.1. Les bâtiments agricoles ;
- 1.2. Les lotissements à usage d'habitation exclusif ou d'activités touristiques ou de loisirs ;
- 1.3. Les carrières ou décharges ;
- 1.4. Les étangs de plus de 100 m<sup>2</sup> ;
- 1.5. Les terrains de camping ;
- 1.6. Les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs ;
- 1.7. Les constructions à usage unique d'habitation.
- 1.8. Les piscines
- 1.9. Les mutations d'usages de locaux d'activités ou de stockage en logement.
- 1.10. En secteur de zone UXb, toute activité économique n'étant pas directement liée à la filière bois
- 1.11. Dans la zone de danger grave pour la vie humaine liée à la servitude de passage d'une conduite de gaz sur le territoire communal, toute construction ou extension d'ERP de 1° à 3° catégorie est interdite.
- 1.12. Dans la zone de danger très grave pour la vie humaine liée à la servitude de passage d'une conduite de gaz sur le territoire communal, toute construction ou extension d'ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes est interdite.
- 1.13. Dans le territoire délimité de part et d'autre de l'axe de la conduite de gaz à raison d'un mètre au Nord et de 3m au sud de cet axe, les constructions en dur, la modification du terrain, les plantations d'arbres et d'arbustes de plus de 2,70 m de hauteur et toutes façons culturales descendant à plus de 0,60 m sont interdites.

### ARTICLE 2 UX ♦ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

---

Dans la zone UX, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1 - UX et plus particulièrement celles admises sous conditions énumérées ci-dessous :

#### 2.1 OUS admises sous conditions

- 2.1 Les bâtiments d'habitation destinés au logement des personnes dont la présence est liée ou nécessaire aux activités de la zone. Sauf si des règles de sécurité s'y opposent, ces constructions devront être intégrées dans le volume du bâtiment d'activités. Il n'est admis qu'un seul logement de fonction ou de gardiennage par établissement dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2.2 L'aménagement, la transformation ou l'extension de bâtiments d'habitation existants (dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher totale).

- 2.3 Les établissements et activités et toute occupation et utilisation du sol dès lors que leur importance, ou les nuisances et les risques qu'ils génèrent ne les rendent pas incompatibles avec le caractère résidentiel ou la sécurité des zones voisines.
- 2.4 Les dépôts de toutes matières liés à l'activité, à condition qu'ils soient stockés dans des lieux aménagés à cet effet,
- 2.5 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des opérations inscrites en emplacements réservés ou liés aux infrastructures de transports terrestres.
- 2.6 Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m et de moins de 4m de hauteur ou d'une surface de plus de 100 m<sup>2</sup> dès lors qu'ils auront obtenus une autorisation de la mairie, autorisation pouvant être conditionnée à des aménagements d'intégration paysagère,
- 2.7 Le stationnement de caravanes ou campings cars dès lors qu'il est destiné à leur exposition et vente professionnelles,
- 2.8 Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services publics ou d'intérêt général.

## **SECTION II ♦ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 UX ♦ VOIRIE ET ACCES**

---

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.2. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant pour sa desserte.
- 3.3. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum doit satisfaire aux règles de sécurité.
- 3.4. Des aménagements particuliers de l'accès, y compris sur la voie ouverte à la circulation publique, peuvent être exigés si l'importance de la circulation existante ou créée par la nouvelle opération le nécessite.

### **ARTICLE 4 UX ♦ DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **4.1. Réseau de distribution d'eau**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **4.2. Réseau d'assainissement**

##### **4.2.1 Eaux usées**

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc....) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

##### **4.2.2 Eaux pluviales**

- Pour toute nouvelle construction, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement pluvial, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux de ruissellement des espaces de voirie, de places, de parking, d'espaces verts que celles des toitures.
- En cas d'absence de réseau, il sera demandé que les eaux pluviales soient infiltrées sur place ou rejetées dans le milieu naturel environnant dans le respect du règlement d'assainissement pluvial.
- le rejet vers un réseau public, vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) ou par infiltration pourra être limité à un certain débit, selon les exigences du règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

- Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement de ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété devront être adaptés au terrain et à l'opération. Ils sont à la charge du pétitionnaire.
- Un réservoir de retenue des eaux de ruissellement peut être demandé pour toute nouvelle construction.
- Toutes les dispositions devront être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

#### **4.3. Électricité - Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 5 UX ♦ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE 6 UX ♦ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.**

---

#### **6.1. Mode de calcul**

- Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point de la limite d'emprise le plus proche.
- Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

#### **6.2. Dispositions générales**

- 6.2.1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée à 3 m minimum de la limite d'emprise de la voie.
- 6.2.2. Les aires de stockage et les constructions annexes ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions principales.
- 6.2.3. La façade principale du bâtiment donnant sur la voie sera parallèle à la limite de l'emprise publique qui dessert la parcelle.

#### **6.3. Implantation par rapport aux berges**

Les bâtiments doivent respecter une distance de recul minimale de 6m par rapport aux berges des cours d'eau.

#### **6.4. Exceptions**

Les articles 6.2.1 à 6.2.3 ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter avec un recul minimum d'1 m.

### **ARTICLE 7 UX ♦ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

#### **7.1. Modes de calcul**

- Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite d'emprise le plus proche.
- Sont compris dans le mode de calcul les balcons et oriels, les sous-sols des constructions et toute saillie de plus de 50 cm.

#### **7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 7.2.1. Les bâtiments principaux devront être implantés avec un retrait au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite d'emprise le plus proche sans pouvoir être inférieure à 4,00m ( $L > H/2$  minimum 4m).
- 7.2.2. L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi que des équipements publics doit se faire avec un recul minimum de 0,80 m par rapport à la limite séparative.

### **7.3. Exceptions**

L'article 7.2 ne s'applique pas aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,

### **ARTICLE 8 UX ♦ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

---

Les constructions devront respecter une distance minimum de 4 m entre les points les plus rapprochés de deux façades sur un même terrain.

### **ARTICLE 9 UX ♦ EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE 10 UX ♦ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **10.1. Mode de calcul**

Lorsqu'une construction est à proximité de la voie publique qui dessert la parcelle (ligne de construction de la façade implantée à moins de 5m de la limite d'emprise publique) :

- La hauteur maximale de la sablière est calculée du niveau fini de l'espace public au droit de la façade à l'arête supérieure de la sablière ou à la base de l'acrotère.
- La hauteur hors tout est calculée du niveau fini de l'espace public au faîtage du bâtiment construit ou au sommet de l'acrotère.

Lorsque la construction est plus éloignée de la voie ( $\geq 5m$ ) :

- La hauteur maximale de la sablière est calculée du niveau moyen du terrain naturel d'assiette du bâtiment, avant tout remaniement à l'arête supérieure de la sablière ou à la base de l'acrotère.
- La hauteur hors tout est calculée du niveau moyen du terrain naturel d'assiette du bâtiment, avant tout remaniement, au faîtage du bâtiment construit ou au sommet de la dalle supérieure du dernier niveau du bâtiment.

#### **10.2. Dispositions générales**

- La hauteur maximale de la construction projetée mesurée à partir du niveau fini de l'espace public est fixée à 12 m à la sablière ou à la base de l'acrotère et 15 m hors tout ou à 14 m au sommet de l'attique ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse ou faiblement pentée.
- La hauteur maximale des dépôts de remblais est limitée à 4m, hauteur mesurée entre le terrain naturel d'assiette du dépôt et le point le plus haut du dépôt.

#### **10.3. Exceptions**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, (lignes électriques haute-tension)
- aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent l'article 11 – UX.
- aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.

**ARTICLE 11 UX ♦ ASPECT EXTERIEUR**

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

**11.1. Aspect architectural et intégration à l'environnement**

- 11.1.1. L'espace défini par la façade sur rue et la limite de l'espace public (3 m) sera exclusivement destiné à la mise en valeur des bâtiments. Cet espace pourra soit être végétalisé soit minéralisé (accès à des vitrines ou stationnement visiteurs par exemple).
- 11.1.2. Les installations susceptibles de nuire à la perception et à la qualité architecturale de la zone (dépôts de matériaux ou de déchets notamment) doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétal ou architectural en particulier) permettant d'en limiter l'impact visuel négatif.
- 11.1.3. Les constructions et installations annexes, susceptibles d'être perçues de façon disgracieuse à partir des voies publiques doivent être implantées de façon à être masquées par les bâtiments principaux ou doivent être intégrés aux bâtiments.
- 11.1.4. **En secteur UXb**, les façades devront impérativement présenter des surfaces majoritairement en bardage bois dans le respect de la vocation de ce secteur.

**11.2. Clôtures**

- 11.2.1. L'implantation de dispositifs de clôtures le long des voies publiques ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ou en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.
- 11.2.2. À proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs pourra être limitée à la cote de 80 cm en tout point du dégagement de visibilité.
- 11.2.3. Les clôtures entre le domaine public et le domaine privé seront implantées sur la ligne d'appui des bâtiments. La hauteur pour les clôtures sera de 2 m minimum.
- 11.2.4. Elles devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Elles pourront être doublées de haies vives dont les végétaux seront choisis dans la liste annexée au présent règlement.
- 11.2.5. Les clôtures le long des limites séparatives devront être complétement accompagnées de plantations de haies vives utilisant la végétation indigène listée en annexe.

**ARTICLE 12 UX ♦ STATIONNEMENT**

- 12.1. Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE D'EMPLACEMENTS
- <i>logement</i>	2 emplacements, dont un couvert
- <i>hôtel</i>	1 emplacement par 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- <i>commerce</i>	1 emplacement par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- <i>bureaux</i>	1 emplacement par 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- <i>artisanat, industrie</i>	1 emplacement par 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

- 12.2. En complément de ces quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir les véhicules des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

## 12.3. Stationnement vélos

Ces exigences s'appliquent pour toute construction de plus de 150 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

TYPE D'OCCUPATIONS DU SOL	PRESCRIPTIONS
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• choix entre local ou emplacement couvert</li> <li>• si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m<sup>2</sup></li> <li>• 1 place* pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
Activités	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Industrie et artisanat :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• choix entre local ou emplacement couvert</li> <li>• si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m<sup>2</sup></li> <li>• 1 place pour 3 emplois</li> </ul> </li> <li>• <b>Commerces :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• choix entre local ou emplacement couvert</li> <li>• si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m<sup>2</sup></li> <li>• adapté aux besoins</li> <li>• aucune norme requise en cas d'impossibilité technique de les réaliser.</li> </ul> </li> </ul>

\* Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé

### ARTICLE 13 UX ♦ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ♦ ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées, plantées ou engazonnées et entretenues. Les essences d'arbres et végétaux sont choisies sur la liste figurant en annexe du présent règlement.
- 13.2 Il est imposé une tenue décente des terrains situés dans la zone.
- 13.3 Les surfaces de stationnement réalisées en dalles-gazon pourront être décomptées pour 50 % de leur emprise dans la surface devant être plantée ou engazonnée.
- 13.4 Il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement en surface et non couvertes. Ces arbres seront choisis dans la liste annexée au présent règlement. Ces arbres devront être plantés sur les surfaces de stationnement. Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure. Un arbre devra être planté dès que 3 places de stationnement seront groupées.
- 13.5 Les haies sur limite séparative devront être composées d'essences locales choisies sur la liste annexée au présent règlement.
- 13.6 20 % au moins de la superficie de la parcelle doit être plantée ou engazonnée.

### SECTION III ♦ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 14 UX ♦ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.