
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Caractère de la zone UX

La zone UX correspond à un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est réservée à la zone d'activités de la Glacière destinée à l'accueil de petites et moyennes entreprises à vocation d'activité industrielles, artisanales, commerciales et de service et d'hôtellerie.

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

Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2UX ci-dessous,
2. Les lotissements à usage d'habitation,
3. Les constructions agricoles,
4. Les parcs d'attraction permanents,
5. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes quelles que soient leurs dimensions,
6. Les habitations légères de loisirs,
7. Les terrains pour habitations légères,
8. Les carrières,
9. La création d'étangs, à l'exception de ceux visés à l'article 2UX,
10. Les dépôts et traitements de déchets et de ferrailles,
11. Les affouillements et exhaussements du sol quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2UX.

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

Rappels

- 1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.**
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes

1. Les installations classées compatibles avec le milieu environnant et les constructions à usage d'activités de toute nature, à condition que toutes les dispositions utiles aient été mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant (odeurs, bruits) et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant (règlement sanitaire départemental, réglementation ICPE...).
2. Les logements de fonction ou de gardiennage à condition :
 - qu'ils soient destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable,
 - que leur nombre soit limité à un par unité foncière,
 - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités.
 - Lorsqu'une règle de sécurité émise par la puissance publique (périmètre de risque,...) interdit la construction intégrée de ce logement, sa réalisation à l'écart du bâtiment d'activité pourra être autorisée.
3. Les équipements collectifs et à condition d'être liés au fonctionnement de la zone ou dépendant d'établissements situés dans la zone.
4. Les aires de stationnement et les constructions à usage de stationnement à condition d'être liées à une activité admise dans la zone.
5. Les aires de stockage et dépôts à condition qu'ils soient liés à une activité économique exercée dans la zone.
6. Les étangs à condition qu'ils soient liés à la rétention des eaux pluviales.
7. Les affouillements et exhaussement de sol à condition d'être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UX – Accès et voirie

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
2. L'autorisation de construire peut être refusée 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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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.

3. La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
 - à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
4. Les accès sur les RD419 et RD 29 sont limités à 1 accès par unité foncière nonobstant, dans le cas d'une division parcellaire en vue de la construction, il pourra être imposé au constructeur ou, un accès commun à toutes les parcelles.
5. Les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
6. Les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimums de desserte, incendie, protection civile, sécurité routière.
7. Chaque accès doit permettre une bonne visibilité de part et d'autre.
8. La largeur des accès est limité 10 mètres maximum.

Voirie

1. La configuration des voiries suivra le schéma indiqué au plan de zonage.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

4. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de chaussée de 6 mètres. Pour les voies en sens uniques et celles nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des réseaux techniques cette largeur peut être réduite à 3 mètres minimum.

Article 4 UX – Desserte par les réseaux

Réseau de distribution d'eau

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
2. Pour des besoins importants et spécifiques en eau non liés à la consommation, des dispositifs particuliers (captage, forage ou puits particulier), peuvent être envisagés conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Réseau d'assainissement

1. Eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement.

2. Eaux usées non domestiques

- Les eaux usées non domestiques 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, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les effluents susceptibles d'apporter des nuisances seront prétraités selon les règles en vigueur pour être admis dans la STEP

3. Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Desserte incendie

Chaque activité devra s'équiper d'une réserve d'incendie ou de tous moyens nécessaires à la lutte contre l'incendie et cela adapté aux spécificités de l'entreprise, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Réseaux d'électricité et de téléphone

- Les branchements doivent être enterrés.
- Les transformateurs électriques devront s'intégrer au site.

Article 5 UX – caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UX – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de la limite d'emprise de la RD 49,
- 5 mètres de la RD29
- 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- à la reconstruction après sinistre d'un bâtiment non conforme aux prescriptions du présent article: dans ce cas, l'implantation de la construction préexistante pourra être conservée.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique ne dépassant pas 3 mètres de haut, qui doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 mètre de la limite d'emprise des voies ; cependant elles seront préférentiellement intégrées aux constructions.

Article 7 UX – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Dans le cas de constructions de grande hauteur et de faible emprise, telles que tours de stockage, citernes, éoliennes..., la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non conformité d'implantation des ces bâtiments par rapport à cette règle.
- à la reconstruction après sinistre d'un bâtiment non conforme aux prescriptions du présent article : dans ce cas, l'implantation de la construction préexistante pourra être conservée.
- pour les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électriques, les éléments d'information pour les usagers ainsi que les éléments de superstructure légère liés à l'exploitation de la zone, cette distance peut être ramenée à un mètre

Article 8 UX – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une marge d'entretien des bâtiments, de passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie de 4 mètres est imposée.

Les baies éclairantes d'habitation et de locaux affectés à des postes de travail permanent ne doivent pas être masquées par un écran sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal calculé à la base de la baie.

Article 9 UX – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture.

Disposition générale

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 UX – Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, éoliennes...

Dispositions générales

La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut de la construction, est fixée à 10 mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité de la hauteur de ces bâtiments par rapport à cette règle.

Article 11 UX – Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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, 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 et aux paysages naturels ou urbains.

Dispositions particulières

1. Façades et volumes

- L'utilisation de couleurs sombres est recommandée et des teintes grises à gris-bleue est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit : elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail. - Les bardages et couvertures en tôle prélaquée sont autorisés. L'utilisation de tôle galvanisée est en revanche interdite.

Il est interdit de laisser des matériaux bruts destinés à être couverts.

- Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux bâtiments d'activité, les logements de fonction ou de gardiennage auront un aspect en harmonie avec les bâtiments d'activité auxquels ils se rattachent.

- Les terrassements sont interdits en aval de la construction et les mouvements de sol sur terrain plat n'élèveront pas le niveau de terrain de plus d ' 1 mètre par rapport au terrain naturel. Il ne sera pas créé de pente supérieure à 10 %.

2. Toitures

Les toitures seront obligatoirement à deux pans, de pente identique. Celle-ci ne pourra être inférieure à 40° dans le cas d'emprise au sol de moins de 120 m² et à 14° pour les bâtiments de plus de 120 m².

Les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemple : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture en zinc cintrée ou faiblement pentée...).

3. Clôtures

Si une clôture est nécessaire, elle sera constituée d'un grillage discret de couleur grise ou verte, à larges mailles verticales, d'une hauteur maximale de 1.5 mètres en façade et de 2 mètres sur limites latérales; ce grillage pourra éventuellement être doublé par une haie d'essences locales, conformément à la plaquette des plantations du territoire de Belfort annexée. Elle pourra reposer sur un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 60 cm.

Les murs pleins ne sont autorisés qu'au niveau des entrées, sur une longueur maximale de 10 mètres de part et d'autre des portails d'accès sur la parcelle.

4. Stockage

Les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal.

Les palissades végétales présenteront un aspect de buisson, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales et plantés de manière suffisamment denses pour être opaques.

Article 12 UX – Stationnement des véhicules

Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres.

Normes de stationnement

Se reporter à la grille des normes de stationnement de la zone UA.

Article 13 UX – Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées.
2. 10% de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être traités en espace vert (en dehors de toute minéralisation).
3. Les aires de stationnement doivent être plantées soit de haies vives (à raison de 1,5 mètres linéaires par place de stationnement), soit d'arbres à haute tige (à raison de 1 pour 5 places de stationnement).

4. Les espaces repérés au plan par la mention « Secteur de plantations à réaliser ou à protéger», doivent être conservés ou plantés et entretenus comme tel.
5. Les plantations réalisées devront utiliser des essences locales. Les conifères (de type Thuya, Juniperus, Chamaecyparis) et les lauriers utilisés en haie taillée sont interdits
6. Certains secteurs sont repérés au plan de zonage comme des « secteurs de plantation à conserver ou à planter» ou des « Arbres à préserver ou à mettre en valeur" au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme ; dans ces secteurs :
 - 6.1 Toute intervention sur un élément protégé au sens de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme et défini comme tel sur le document graphique est soumise à autorisation préalable.
 - 6.2 Les plantations existantes repérées devront être préservés ou plantées et entretenues comme telles.
 - 6.3 Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.
 - 6.4 Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les plantations repérées sur le document graphique.
 - 6.5 Seuls les aménagements publics de type réseaux ou voiries ainsi que les entretiens courants de la végétation et les interventions pour raisons phytosanitaires pourront être autorisés. Dans l'hypothèse où ces travaux entraînent l'abattage de cette végétation, celle-ci devra être remplacée de manière à recréer l'alignement sur la voie ou à s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UX – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé