

## **CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux**

### **Caractères des zones Ux**

La zone Ux est une zone urbaine où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités (industrielles, commerciales et / ou artisanales).

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 – Ux : Occupations et utilisations du sol interdites**

- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction.
  - o Le stationnement de caravanes isolées.
  - o Les terrains de camping et caravanage.
  - o Les garages collectifs de caravanes.
  - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
  - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
  - o Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions sauf s'ils sont liés à une activité autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les constructions à usage d'habitation.

#### **Article 2 – Ux : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions, les installations et les aménagements à usage industriel, artisanal, commercial, d'équipement collectif, de bureaux et de services, à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 – Ux : Accès et voiries

#### Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

#### Voie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 7 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 60 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

### Article 4 – Ux : Desserte par les réseaux

#### Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

#### Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituée à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

**Article 5 – Ux : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**Article 6 – Ux : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux talus.

La façade avant du bâtiment principal doit être située à une distance minimale de 8m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- en cas de reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident. La reconstruction est possible en conservant l'implantation existante,
- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire en tout point,
- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire en tout point,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante,
- pour les ouvrages à caractère technique.

**Article 7 – Ux : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 4 mètres ( $h/2$ , minimum 4 mètres).

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux talus.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- en cas de reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident, dans lequel cas l'implantation existante peut être conservée,
- pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 mètres des limites séparatives,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

### **Article 8 – Ux : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

### **Article 9 – Ux : Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article 10 – Ux : Hauteur des constructions**

#### Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

#### Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises ou les constructions spécifiques liées à une activité présente sur le site (cheminées, superstructures, etc.), à condition que son emprise soit limitée à 20% de la surface totale du bâtiment, ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale hors tout est fixée à 12 mètres.

## **Article 11 – Ux : Aspect extérieur**

### Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

### Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique. Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, elles devront être constituées :

- de grilles ou de grillages sombres, pouvant être doublées d'une haie vive.
- d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierres n'excédant pas 0.50m de hauteur et pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) et doublé de haies vives.

### Toitures :

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux dans des teintes sombres ou identiques à celles du bardage.

Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et aux vérandas.

### Façades :

Les façades doivent respecter les couleurs traditionnelles des façades avoisinantes, les couleurs saturées ou trop vives sont interdites ainsi que les fresques. Les enseignes doivent rester dans une proportion acceptable en terme de hauteur, largeur et volume.

## **Article 12 – Ux : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Un minimum de deux places de parking par tranche de 100m<sup>2</sup> d'activité est exigé.

## **Article 13 – Ux : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès ou au stationnement devront être plantées et entretenues. 80% de ces surfaces devront rester perméables aux eaux pluviales.

La plantation de cinq arbres à haute tige, au minimum, est exigée pour tout projet.

Seul les haies vives polyspécifiques sont autorisées.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 – Ux : Coefficient d'occupation du sol**

Le COS de la zone Ux est fixé à 2.