

## **TITRE IV : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE « Ux »**

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

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

- 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.
- 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.
- L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des établissements existants s'il en résulte une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions sauf s'ils sont liés à une activité autorisée.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les habitations légères de loisirs (mobil-homes, etc.) et les résidences mobiles de loisirs.

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

- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions et les installations à usage industriel, artisanal, commercial, d'équipement collectif et de bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage d'habitation, liées à la direction ou au gardiennage, à condition qu'elles soient intégrées au volume de la construction principale projetée.

**Dans le secteur tramé « bleuté », secteur concerné par des inondations :**

- L'occupation et l'utilisation du sol sont soumises à prescription ou à interdiction en fonction de la hauteur d'eau.

**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 publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées 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.

**Voirie**

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 8 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

L'emprise des nouvelles voies destinées aux piétons ou aux circulations douces n'est pas soumise aux conditions d'emprise définies ci-dessus.

## **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).

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

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées soit vers le caniveau, soit vers le système de collecte des eaux pluviales lorsque ce dernier dessert l'adresse de la construction ou soit vers le milieu récepteur.

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

### **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 par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise des voies.*

*Les distances par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la dite voie.*

*Les distances par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours et des fossés.*

#### **Règles générales :**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être située à une distance minimale de 8 mètres.

Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Règles particulières :

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- en cas de reconstruction d'une construction totalement ou partiellement détruite par sinistre, qui pourra être reconstruite à l'identique,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètres des limites d'emprise,

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

Règles générales :

A moins que la construction ou l'installation ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction (toutes saillies comprises) ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $h/2$  minimum 3 mètres).

Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Règles particulières :

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- en cas de reconstruction d'une construction totalement ou partiellement détruite par sinistre, qui pourra être reconstruite à l'identique,

- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre des limites séparatives,

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

Les constructions peuvent être implantées de telle manière qu'elles soient contigües ou isolées les unes 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**

*La hauteur absolue des constructions est mesurée au point le plus bas du terrain naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit du polygone d'implantation, c'est-à-dire résultant de la projection verticale du bâtiment toutes saillies confondues.*

#### Règles générales :

Les ouvrages de faibles emprises ou les constructions spécifiques liées à une activité présente sur le site (cheminées, superstructures, etc.), à condition que leurs emprises soient limitées à 20% de la surface totale de la construction, ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

### Règles particulières :

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, la nouvelle construction ou installation pourra avoir la même hauteur qu'avant le sinistre.

En cas de réfection, extension ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à 12 mètres, la règle générale ne s'applique pas. Dans ce cas, la hauteur est limitée à la hauteur d'origine des constructions.

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

*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 constructions 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.*

*Les règles relatives aux toitures et aux façades des constructions et installations autorisées par le présent règlement peuvent être adaptées ou modifiées en cas de projet visant à utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions ou installations, sous réserve de la protection des sites et des paysages.*

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

### **Antennes paraboliques**

Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

### **Façades**

Les façades en bardage devront être en bois ou de couleurs sombres.

### **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 haies vives, pouvant être doublées d'un grillage sombre.

### **Toitures**

Les pentes de toitures devront être au maximum de 45°. Les toitures de type « pyramidal » sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

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

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

### **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.*

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

Les surfaces non affectées à la construction (à l'exception des usoirs) devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation, plantées et entretenues.

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères ne sont pas autorisés.

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



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

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

Non réglementé.