

## CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

*Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.*

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

#### ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les exploitations agricoles ;
- les annexes isolées des constructions à vocation d'habitation ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- les parcs d'attractions ;
- les golfs ;
- les carrières.

#### ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ou de hangars à condition d'être liées à une activité autorisée dans la zone.
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements autorisés sur la zone et à condition de respecter les articles 9 et 10.
- l'extension mesurée des constructions à vocation d'habitation existantes dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire toute extension comprise par unité foncière.
- les constructions, les bâtiments, les installations, les aménagements et les équipements d'infrastructure et de superstructure, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt général.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Les accès des garages collectifs ou parcs de stationnement et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.3. Les accès des riverains sur les RD peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.4. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### VOIRIE

3.5. Le projet peut être refusé 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 difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.6. Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile doit comporter :

- une largeur de chaussée d'au moins 3 mètres dans le cadre d'une circulation à sens unique
- une largeur de chaussée d'au moins 5,50 mètres dans le cadre d'une circulation à double sens

3.7. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Les impasses comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire aura un rayon minimum de 10 mètres.

### ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### ASSAINISSEMENT

4.2. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

4.3. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

4.4. A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

4.5. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### EAUX PLUVIALES

4.6. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

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

4.8. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres

6.2. En cas de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.3. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

6.4. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

6.5. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pas pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

6.6. Les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) peuvent déroger aux règles précédentes.

#### **ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

7.2. En cas de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.3. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

7.4. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.5. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pas pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

7.6. Les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) peuvent déroger aux règles précédentes.

#### **ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

---

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

10.1. La hauteur en tout point le plus haut d'une construction est limitée à 22 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur ne s'applique pas pour les silos et cheminées ou pour un sous-secteur réduit d'un bâtiment si la mise en œuvre d'un process de production l'oblige.

10.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

#### **ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

Le projet 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.

11.1. Les constructions sur une même unité foncière doivent être traitées en harmonie (en termes de matériaux, aspect extérieur,...).

11.2. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...).

11.3. La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres.

#### **ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT**

---

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. Dans le cas d'activités autorisées dans la zone, le nombre de places de stationnement sera examiné suivant les besoins de l'opération.

12.3. Pour les surfaces commerciales de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, le nombre de places de stationnement sera examiné au cas par cas.

12.4. Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins). Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles.

En fonction de la destination des constructions, les espaces à réaliser seront exprimés soit en mètres carrés (dans le cas d'un local fermé), soit en nombre de places. Les places peuvent également correspondre à des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Pour les établissements recevant du public :  
– 1 place soit 1 m<sup>2</sup> pour 5 places assises sous forme d'abri vélo ou arceaux.

Pour les surfaces destinées aux bureaux :  
– Pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être créé 4 places ou 4 m<sup>2</sup>.

Pour les surfaces destinées au commerce :  
– Les commerces doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser ces places hors du domaine public, elles ne seront pas exigées.

### **ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. La plantation d'essences locales sera privilégiée.

13.2. La plantation de haie mixte devra être privilégiée.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

## **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE UX15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

### **ARTICLE UX16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité demande la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.