

CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Il s'agit de portions du territoire qui ont pour vocation d'accueillir des constructions à usage d'activités économiques.

Le secteur UXmi correspond aux deux moulins implantés sur le territoire dans des secteurs plus ou moins humides et inondables. La densité et les hauteurs de constructions y seront plus importantes en relation avec les nécessités techniques de ces activités.

Le secteur UXa se situe au niveau d'une entreprise existante, en limite du territoire au sein duquel les installations à vocation agricole seront autorisés.

I - RAPPEL

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés (*article L.421.5 du code de l'Urbanisme*).

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (*article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme*).

. Les installations et travaux divers (*article R.442.2 du Code de l'Urbanisme*) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des Installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en conseil d'Etat (*article L.442.2 du Code de l'Urbanisme*).

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

ARTICLE UX / 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - SONT INTERDITS DANS LE SECTEUR UXa

1. Les lotissements à usage :
 - Exclusif d'habitation
 - Mixte activités / habitat

2. Les campings et stationnement de caravanes :
 - Les caravanes isolées,

- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

3. Les habitations légères de loisirs :

- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

II - SONT INTERDITS DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE EXCEPTÉ LE SECTEUR UXa

L'ensemble des occupations et utilisations du sol énoncé au paragraphe I dans le cadre des occupations et utilisations interdites dans l'ensemble de la zone ainsi que :

1. Les constructions destinées :

- A l'exploitation agricole ou forestière.

III - SONT INTERDITS DANS LE SECTEUR UXmi

L'ensemble des occupations et utilisations du sol énoncé au paragraphe II dans le cadre des occupations et utilisations interdites dans l'ensemble de la zone ainsi que :

les clôtures compromettant l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,

- les affouillement et exhaussement de sol à l'exception de ceux limités à l'implantation d'une construction et à condition qu'il n'aggrave pas la situation locale.

<p align="center">ARTICLE UX / 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>
--

I - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Sont admis sous conditions :

- **Les constructions et installations de services publics et d'intérêt collectif, et les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (les transformateurs seront implantés à plus de quinze mètres des habitations existantes) qui impliquent des règles de constructions particulières, pourront déroger aux règles 3 à 10 à 12 à 14.**
- **La reconstruction en cas de sinistre : en ce cas les articles 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible.**

1. Les constructions destinées :

- A l'habitation dans les conditions suivantes :
 - . lorsque la présence humaine permanente s'avère nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone),
 - . ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.

II - DANS LE SECTEUR UXmi

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises dans le respect des règles énoncées au I ci-dessus et dans les conditions suivantes :

- . les constructions ne doivent comporter aucun sous-sol, **ni stationnement en sous-sol**
- . les constructions ne doivent pas être semi enterrées,
- . les constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement permanent ou temporaire des eaux.

SECTION II ~ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX / 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et 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 moyens de lutte contre l'incendie.

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

La création de voies nouvelle de dessertes ou d'accès privées ou publiques ouvertes à la circulation automobile ne peut avoir une emprise inférieure à 8 mètres et une largeur de bande de roulement inférieure à 5 mètres dès lors qu'elle dessert deux lots.

Tout accès privé sur la RN 12 est interdit.

II - VOIRIE

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UX / 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration), le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau public, un assainissement de type individuel est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. La surveillance et le contrôle du dispositif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole ou de toute activité économique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'accord du service gestionnaire. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au traitement des eaux pluviales sur l'unité foncière doivent être réalisés (dispositifs adaptés à l'opération et au terrain). Celles-ci seront collectées, stockées et infiltrées à la parcelle par drainage. Les cuves de stockage des eaux pluviales seront obligatoirement enterrées.

III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UX / 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

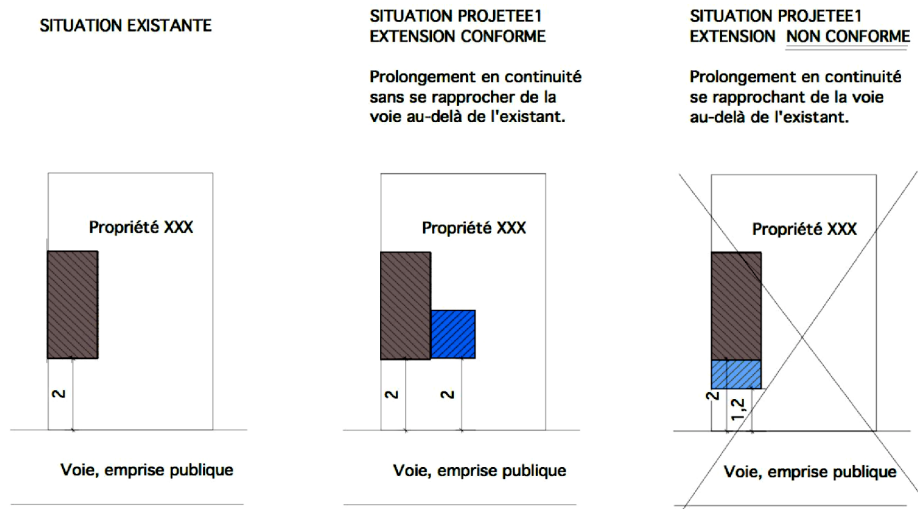
En cas d'assainissement individuel :

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente, à savoir 800 m² minimum.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de constructions existantes ou de reconstruction après sinistre.

ARTICLE UX / 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En cas de transformation 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 sans avoir pour effet d'accentuer la situation existante (sans rapprocher de la voie l'extension de la construction au-delà de l'existant, voir schéma explicatif ci-dessous).



Et sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

I - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET DE BUREAUX

Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ; ce recul ne peut être inférieur à 3 mètres sans pouvoir être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toiture ($D \geq H/2$).

II - POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

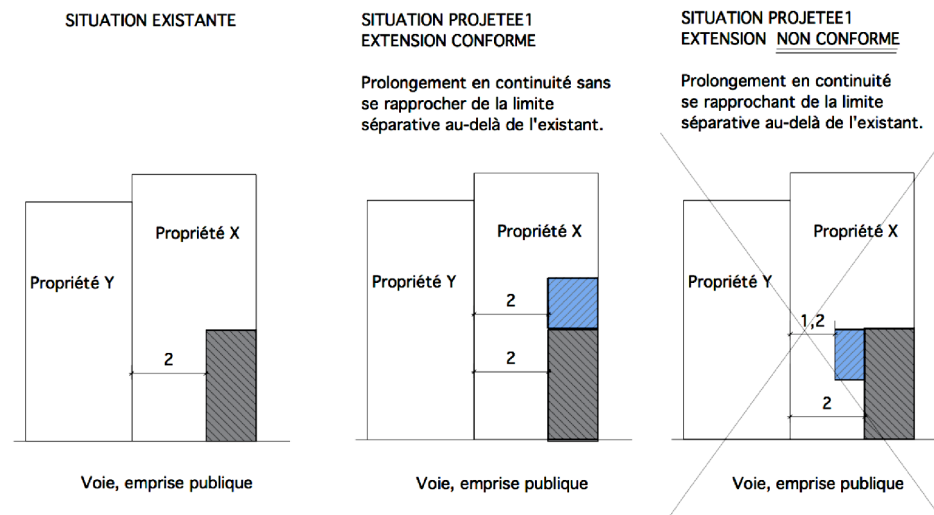
Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ; ce recul ne peut être inférieur à la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres dans l'ensemble de la zone excepté le secteur UXmi.

En secteur UXmi, les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait de l'alignement des voies automobiles.

ARTICLE UX / 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de recul, celui-ci sera au moins égal à la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture divisé par deux ($D \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

En cas de transformation 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 sans avoir pour effet d'accentuer la situation existante. (sans rapprocher de la limite séparative l'extension de la construction au-delà de l'existant, voir schéma explicatif ci -dessous)..



Et sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

ARTICLE UX / 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux bâtiments industriels implantés sur une même unité foncière ne devra être inférieure à 5 mètres.

La distance entre un bâtiment industriel et une construction à usage d'habitation ne devra pas être inférieure à 3 mètres sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

ARTICLE UX / 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.
Dans le secteur UXmi, l'emprise au sol est limitée à 80 %.

ARTICLE UX / 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 7 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux,
- 12 mètres à l'égout de toiture pour les autres constructions excepté dans le secteur UXmi.

Dans le secteur UXmi, la hauteur des constructions à usage autre que l'habitation n'excèdera pas l'altitude de 110 mètres NGF.

ARTICLE UX / 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Celui-ci stipule que « 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, 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. »

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, clôtures comprises, doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec une bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

On évitera les polychromies et couleurs vives et violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures.

Sont autorisés en murs et toitures des bardages de teintes sombres et non brillantes.

Les couleurs vives sont autorisées dans les enseignes encastrées en façades.

Les toitures sont soit à pente, soit terrasse, soit terrasse végétalisée.

Les panneaux solaires sont autorisés en façade et en toiture.

Lorsque les toitures ont une pente inférieure ou égale à 15°, une acrotère doit être créée à partir des murs périphériques avec une hauteur égale à celle du faîtage (de manière à masquer la pente de la toiture).

Au niveau de l'accès sur voie, les clôtures et les portes observeront un retrait sur l'alignement afin de permettre le refuge temporaire, hors chaussée, d'un véhicule à l'arrêt.

ARTICLE UX / 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- *Constructions à usage d'habitation* :

. 1 emplacement aménagé sur la propriété TRANCHE DE 60m² DE SHON

- *Constructions à usage de bureaux* :

. une surface au moins égale à 60% de surface hors œuvre nette de la constructions sera affectée au stationnement

- *Constructions à usage de commerce* :

. surface de vente inférieure ou égale à 100 m² : il n'est pas exigée de place de stationnement

. surface de vente supérieure à 100 m² : il sera exigé une aire de stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente

- *Etablissements à usage artisanal*

. 2 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette

- . lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2,5 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre.
- . en outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires divers

- Etablissements industriels et entrepôts

- . il sera créé une place de stationnement pour 3 emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires divers

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation). Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifiée sur le fonds principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE UX / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs -

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur une superficie représentant au moins 40% de leur surface et comprenant au minimum un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Les aires de stationnement en surface comprenant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de superficie affectée à cet usage.

SECTION II ~ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX / 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.