

---

## **CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U<sub>x</sub>**

---



---

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

---

#### **Article 1 U<sub>x</sub> : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles citées à l'article 2
- Les constructions à usage agricole
- Les habitations légères de loisir
- Les abris à animaux
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
  - Les parcs d'attractions
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée
  - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
  - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
  - Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.
  - Les dépôts incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine
  - Les étangs, les carrières

#### **Article 2 U<sub>x</sub> : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

- Les constructions, les aménagements et les extensions, commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services à condition de ne pas engendrer des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage d'entrepôt strictement liés aux établissements et activités admises dans la zone et qui n'engendrent pas des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le milieu environnant.
- Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
  - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.
  - que la surface de plancher du logement représente au plus 25% de la surface totale, et soit limitée à 100 m<sup>2</sup>.

---

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article 3 U<sub>x</sub> : Accès et voirie**

---

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

#### **Voirie :**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant aux exigences et 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 du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 6 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment aux poids lourds et semi-remorques)

### **Article 4 U<sub>x</sub> : Desserte par les réseaux**

---

#### **Alimentation en eau potable**

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

#### **Assainissement**

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales sera conforme au règlement général d'assainissement.

#### **⇒ Eaux usées domestiques**

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

#### **⇒ Eaux usées non domestiques ou industrielles**

Les eaux usées non domestiques ou industrielles 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 aux réglementations en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales* :

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

**Electricité, téléphone, télédiffusion**

Les branchements aériens sont interdits.

**Article 5 U<sub>x</sub> : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

**Article 6 U<sub>x</sub> : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**Dispositions générales :**

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ni aux constructions édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.

**Dispositions particulières :**

Les postes de transformation électrique doivent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

**Article 7 U<sub>x</sub> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit sur limite, soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Dispositions particulières :**

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

### ***Article 8 U<sub>x</sub> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

---

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

### ***Article 9 U<sub>x</sub> : Emprise au sol***

---

Non règlementé

### ***Article 10 U<sub>x</sub> : Hauteur des constructions***

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau 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.

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est limitée à 12 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminée, silo, tour de fabrication) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

### ***Article 11 U<sub>x</sub> : Aspect extérieur***

---

Les toitures-terrasses ou à très faible pente (inférieure ou égale à 5%) des nouvelles constructions à usage commercial ou artisanal, industriel, de bureau ou de service sont autorisées à condition d'être végétalisées. Cette condition ne s'applique pas pour les constructions à usage d'entrepôt.

L'autorisation de construire 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### ***Article 12 U<sub>x</sub> : Stationnement***

---

#### **Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m<sup>2</sup> minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

### **Normes de stationnement**

Type d'occupation du sol	Nbre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation liée à l'activité:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jusqu'à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>• Au-delà de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	2 dont 1 extérieure au moins 3 dont 1 extérieure au moins
<u>Bureaux / commerce / industrie / artisanat :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	1

### **Article 13 U<sub>x</sub> : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales et plantés.

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

### **Article 14 U<sub>x</sub> : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non réglementé