

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

La **zone Ui** est une zone regroupant les activités à caractère principalement industriel, artisanal, commercial, tertiaire de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Elle comprend un secteur spécifique Uia, soumis à des contraintes d'assainissement.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, **sont soumises à des normes d'isolement acoustique**, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004.

Il s'agit des bandes des :

- 30 m du bord de la chaussée de la RD116, matérialisées au plan en tiretés.

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2 ;

Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles ;

Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;

Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée ;

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;

Les parcs d'attraction et aires de jeux ;

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.

Article Ui.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

1/ Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités. Ce logement de fonction sera limité à 30 m² de surface de plancher.

2/ Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

Article Ui.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**1. Voirie**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Article Ui.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Eaux pluviales

Tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, avec l'accord préalable de la commune et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes

sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article Ui.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

Article Ui.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1/ Par rapport **aux voies ouvertes à la circulation automobile « publique » autres que les voies départementales**, et sauf indications contraires mentionnées ci-dessous, les constructions doivent être implantées à **au moins 5 mètres de l'emprise des voies**.

2/ Par rapport aux **voies départementales**, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus), ne pourra être inférieur à :

- 35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1ère catégorie, des routes départementales des autres catégories classées à grande circulation et des déviations ou projets de déviation de toutes catégories. Cette distance pouvant être réduite à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation ; (dispositions applicables à la RD 24).

- 25 mètres par rapport à l'axe dure des routes départementales de 2^{ème} catégorie non classées en grande circulation, ce recul est porté à 15 mètres pour les constructions autres que les habitations (dispositions applicables à la RD n° 116).

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{ème} catégorie (RD 216).

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.

Les reculs prévus aux autres paragraphes de l'article 6 ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières : les constructions situées ou non sur le domaine public routier, notamment les stations de péages, les stations service, les équipements implantés sur les aires de repos le long des autoroutes tels que les restaurants, ou les maisons de tourisme,
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

Ces constructions, installations ou équipements visés aux alinéas ci-dessus pourront être implantés :

- sur le domaine public routier,
- à l'alignement des voies concernées ou à distance d'au moins un mètre par rapport à cet alignement.

Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1° - Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

La construction de dépendances (garage, atelier, remise, ...), est autorisée en limite séparative à l'exclusion des locaux professionnels.

La surface de ces constructions ne dépassera pas 15 m² d'emprise au sol et la hauteur maximale sera de 5 mètres.

Pour ces constructions, un recul compris entre 0 et 3 mètres pourra être autorisé dans le cas où il existerait en limite séparative un talus ou une haie qu'il est préférable de conserver pour des raisons d'environnement.

2° - Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des autres zones, comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée par la réglementation les concernant.

3° - Les constructions, installations et ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public et notamment pour les supports d'installations

nécessaires à ces réseaux (pylônes, mats, poteaux, antennes, caténaires, châteaux d'eau, poste transformateur, postes ou stations de pompage notamment) pourront être établis en limite séparative de propriété ou à une distance d'au moins trois mètres par rapport aux limites séparatives.

Article Ui.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article Ui.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article Ui.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1° Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

2° Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti, et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix du matériau.

Les constructions annexes telles que remises, abris, etc ... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3° - Clôtures :

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

a) clôtures sur voie :

D'une hauteur maximale de **1 m 80**, elles pourront être constituées de haies vives et/ou de grillage montés sur poteaux métalliques, éventuellement noyés dans la végétation. Un aspect particulièrement soigné sera exigé aux abords des chemins départementaux.

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité.

Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

b) clôtures sur limites séparatrices :

D'une hauteur maximale de **1 m 80**, elles pourront être constituées de grillage doublé ou non d'une haie vive.

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité.

Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

Article Ui.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1° - Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

En particulier pour les catégories ci-dessous est exigé au minimum :

a) Pour les commerces de moins de 1000 m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserve), il sera exigé :

- entre 0 et 500 m² : 1 place pour 30 m²
- entre 500 et 1000 m²: 1 place par 15 m²,

b) Pour les de commerces ayant une surface de plancher à usage commercial (vente et réserve) supérieure où égale à 1000 m², les normes fixées en a) ci-dessus sont applicables ; au-delà de 1000 m², il sera exigé en sus 1 place pour 10 m².

c) Pour les constructions nouvelles (ou extension) à usage de bureaux y compris bâtiments publics : 1 place pour 20 m² de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées,

d) Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, soit 1 place de stationnement pour 2 employés, soit 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher, en prenant la norme la plus favorable au stationnement.

2° Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également participer au financement de parkings publics en application des dispositions des articles R.332-17 à R.332-23 du code de l'urbanisme, si la commune a mis en place ce dispositif de participation au financement de parkings publics.

Article Ui.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

1° - Afin de masquer les installations, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure seront imposées dans les marges d'isolement ou de recul prévues au présent règlement, à l'occasion de la délivrance d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

2° - La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou en quantité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés. La surface d'espaces verts ne pourra être inférieure à 10 % de la surface totale du terrain.

Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).

3° - Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé lors du permis de construire ou de lotir par l'autorité compétente.

4° - Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

5° - Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange, ...).

Article Ui.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Article Ui.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.), conformément aux dispositions prises par les autorités compétentes. Ces dispositifs doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables sont recommandés.

Article Ui.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.