

Chapitre 2

Règlement applicable à la zone **Ui**

La zone **Ui** est destinée à recevoir les activités à caractère industriel ou artisanal dont incompatibles avec l'habitat.

Article Ui.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2.
2. Les lotissements à vocation d'habitat.
3. L'ouverture et l'extension de carrières.
4. Les constructions à usage agricole et notamment les ateliers d'élevages agricoles
5. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
6. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois par an consécutif ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. Les installations et travaux divers mentionnées à l'alinéa (a) de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme

Article Ui.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage industriel ou artisanal dont les nuisances peuvent être considérées comme incompatibles avec la fonction habitat des zones urbaines.
2. Les constructions à usage de bureaux, commerces ou autres activités tertiaires sous réserve que les activités qu'elles abritent ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.
3. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article Ui.1
4. Les déchetteries, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.
5. Les installations et travaux divers mentionnées aux alinéas "b"(aire de stationnement) et "c" (affouillements et exhaussements) de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
6. La reconstruction après sinistre, des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone.
7. Les constructions ou travaux à usage d'habitation destinés au gardiennage dans la mesure où ils font partie intégrante d'une construction à un autre usage ou se situent dans son prolongement immédiat.
8. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
9. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
10. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

Article Ui.3 **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, 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.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.
(R.D. n° 7, 307, 343 et 407)

Cette règle ne s'applique pas :

- à la constructions d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

Article Ui.4 Desserte par les réseaux

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

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement au réseau d'eaux pluviales s'il existe, ou évacuées vers le fossé bordant la voie publique, si ce fossé existe. En l'absence de réseau public ou de fossé, les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction, et elles ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévu, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

nota : les zones d'assainissement non collectif sont représentées en annexe* du dossier de PLU

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications,...)

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents. Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

Article Ui.5 Surface minimale des terrains

Aucune règle n'est définie.

Article Ui.6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Par rapport aux **voies communales (et routes départementales dans l'agglomération)**, Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :
 - **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2° catégorie (disposition applicable à la RD n° 7)

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.

Les extensions de constructions existantes ainsi que les constructions ou ouvrages liés à des équipements techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles définies dans ce paragraphe..

3. Dispositions particulières

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres pour les voies communales entre 0 et 25 mètres pour les routes départementales.

Article Ui.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment ,

- pour des projets d'ensemble ou dans les lotissements
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.
- pour la construction de bâtiments de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m², de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et de hauteur au faitage inférieure à 6 mètres.

Article Ui.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est définie

Article Ui.9 Emprise au sol

Aucune règle n'est définie

Article Ui.10 Hauteur maximale des constructions

Aucune règle n'est définie.

**Article Ui.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords
Protection des éléments de paysage****1. Aspect des constructions**

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 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 et dans le choix des matériaux.

2. Clôtures

Clôtures sur voie :

elles seront constituées de haies vives qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques.

Clôtures sur limites séparatives :

elles seront constituées de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres 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.

3. Protection des éléments de paysage**3.1. Les talus**

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, désouchage, ...) devront faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

3.2 Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement

Néant

Article Ui.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnements doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article Ui.13 Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations.

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
Le dossier d'autorisation de construire 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).
2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé dans le cadre du volet paysager du permis de construire.

Article Ui.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.