

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

La **zone Ui** est destinée à recevoir tous les établissements professionnels à caractère industriel, artisanal ou commercial dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitations.

Afin de tenir compte des spécificités du territoire communal, plusieurs sous-secteurs ont été définis :

- **Ui1** : secteur à vocation d'activités économiques industrielles, artisanales et commerciales ;
- **Ui2** : secteur à vocation d'activités économiques industrielles, artisanales et commerciales, où des constructions spécifiques sont autorisées.

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

2. Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique comme **sites archéologiques**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

3. La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

En tous secteurs Ui sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui.2 ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, (interdiction à justifier dans le rapport de présentation) ;
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux ;
- les activités commerciales sauf celles mentionnées à l'article Ui.2.

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

1. En tous secteurs sont autorisés :

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activités.

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.

Les activités artisanales dont l'activité secondaire est constituée par du commerce de détails.

2. En plus sont autorisés en secteur Ui2 :

Les constructions à usage de maison témoin, sous réserve que celle-ci ne puisse être habitée par la suite.

L'extension mesurée d'une habitation existante sous réserve de ne pas créer de logement nouveau. La surface de plancher nouvellement créée sera limitée à 30% de surface de plancher existante, à la date d'approbation du présent PLU. En tout état de cause, la Surface habitable cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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 ou 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, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée d'une largeur suffisante pour desservir les constructions, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

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

2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes hors agglomération au sens du code de la route et désignées au règlement graphique du PLU : RD 3, RD 26 et RD 38.

Aucune opération ne peut être uniquement desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de hallage et de marchepied...

Article Ui.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement 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 ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

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.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Article Ui.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
Ui	- à au moins 5 m

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **25 m** pour les **RD 26 et RD 38** ;
- **15 m** pour la **RD 3**.

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

2. Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine bâti à protéger ou situées à proximité d'un tel élément doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine bâti à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Cas particuliers

Les extensions des constructions existantes, ne sont pas soumises aux règles précédemment édictées et pourront avoir un recul différent.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

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

1. Cas général

Les constructions principales devront s'implanter :

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
Ui	- sur au plus une des limites séparatives latérales - Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m.

2. Pour les éléments du patrimoine végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un

recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

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

Non réglementé.

Article Ui.9 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera :

Secteurs	Emprise au sol maximum
Ui	70%

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale au faîtage
Ui	12 m

2. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

3. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique... les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

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

1. Pour les éléments du patrimoine bâti ou végétal identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. Généralités

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."

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

3. Clôtures

3.1. Clôtures sur voie :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
Ui	<p>soit les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.</p> <p>soit elles seront constituées d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents de 0,80m de hauteur maximum, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 2m.</p>

3.2. Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

- soit haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m,
- soit talus plantés,
- soit mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...).

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

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

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.

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

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises..., devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Dans la mesure du possible, les talus seront conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

Article Ui.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les installations devront veiller à ne pas apporter de nuisances sonores et respecter les réglementations en vigueur.

Article Ui.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER