

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Rappel

- Les clôtures sont soumises à autorisation.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'applique à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issue d'une division.
- Des adaptations pour des constructions existantes peuvent être accordées si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UI-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectées, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier,
- le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home,
- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les bâtiments et installations agricoles,
- les éoliennes, sauf liées à l'autoconsommation,
- les sous-sols dans les zones soumises à aléa ruissellement.

ARTICLE UI-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où compte tenu des prescriptions imposées pour palier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage des risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, de fumées, de bruits, de poussières ou d'altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements,
- les dépôts à l'air libre à condition qu'ils soient masqués par des plantations,
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux et qu'elles soient accolées ou partie intégrante des bâtiments d'activité,
- les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient liés à une activité présente dans la zone,
- les bâtiments et installations liés aux services et aux équipements d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussement de sol seulement s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Tous les aménagements liés aux infrastructures sont admis.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RN 2 et des RD 1029 et 1043 les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des

prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 réglementant le bruit aux abords des infrastructures terrestres.

ARTICLE UI-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- 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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie ou de ramassages des ordures ménagères et la protection civile,
- les accès sur les voies départementales et nationales peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant 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 ou de ramassages des ordures ménagères,
- les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

ARTICLE UI-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau...) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques : l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou en, cas d'impossibilité technique, être infiltrées sur le terrain.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis, sauf réglementation liée au Schéma d'Assainissement.

Electricité, téléphone, télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

ARTICLE UI-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UI-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés en retrait en observant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Les bâtiments à usage de bureaux, logement de gardien, services sociaux, postes de transformation peuvent être implantés avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE UI-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, logement de gardien, services sociaux, postes de transformation le minimum est minoré à 5 mètres.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE UI-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE UI-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UI-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'activités, mesurée au faîtage de la toiture, est limitée à 18 mètres.

La hauteur des constructions peut être dépassée sous conditions d'une justification technique et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.
Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la plus enterrée.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UI-11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings....,
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- les surfaces réfléchissantes.

Des adaptations pour des constructions existantes peuvent être accordées si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Dans le seul secteur UIh :

Généralités

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Quelle que soit la nature du sol ou sous-sol, il ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel avant travaux de plus de 0,60 mètres, cette mesure étant prise en cas de terrain en pente au droit de la façade la plus enterrée.

Façades

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit. Seuls les matériaux traditionnels locaux peuvent être laissés apparents : pans de bois ou brique pleines.

Les crépis ou enduits doivent être de couleurs gris clair ou ocre.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

Toitures

Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise.

ARTICLE UI-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UI-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout espace libre doit comporter au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 50 m² de terrain.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 places.

De plus, dans le seul secteur UIh :

Les plantations peuvent être regroupées pour former une haie bocagère traditionnelle le long des limites séparatives.

La haie de charmes, matérialisée sur les Orientations d'Aménagement doit être conservée.

ARTICLE UI-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.