

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ui est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend les secteurs :

- Uia couvrant l'emprise et les abords de l'aérodrome,

- Uib destiné aux activités de caractère professionnel de bureaux de services commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement.

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 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 et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,

- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,

- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La loge de gardien destiné 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'activité et que sa surface hors œuvre nette ne dépasse pas 35m².

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES**I. 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 et comporter une voie d'au moins 5 m de largeur.

II. 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.

- Aucune opération ne peut être desservie par :

- les pistes cyclables
- les sentiers piétons
- les pistes de défense de la forêt contre l'incendie
- les sentiers touristiques

ARTICLE Ui 4 - DESERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Électricité - téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs un prétraitement pourra être imposé.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Le long des routes départementales les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale calculée par rapport à l'axe de la voie :

- RD 13 129 157 : 20 mètres de recul hors agglomération et 5m en agglomération

- Le long des autres voies les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5.00 m de la limite de l'emprise des voies.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions principales ou annexes lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 00 m.

- En cas d'implantation de bâtiment d'activité (hors bâtiments administratifs) en limite séparative il sera exigé la réalisation d'un mur coupe-feu.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80%.
- L'emprise au sol n'est pas limitée pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif

Dans les lotissements ou ZAC le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot défini.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions mesurée :
 - à l'égout de toiture au faîtage ou à l'acrotère ou au point le plus haut
 - au point le plus haut

est fixée comme suit :

SECTEURS	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Ui	6.00 m	11.00 m	6.00 m

Toutefois une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.

ARTICLE Ui11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions nouvelles et installations doivent présenter une simplicité de volume d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

- Les volumes seront simples.
- Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois en maçonnerie enduite ou en bardage métallique. Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en oeuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse teinte aspect). Les couleurs vives sont autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries
- Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.
- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m éventuellement doublé de haies végétales sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins générés par l'activité en intégrant les places de stationnement du personnel des véhicules de service des aires de retournement...

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables aux constructions neuves (annexe n° 1).

ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Les marges d'isolement notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones doivent être paysagées.

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.