

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U1

La zone U1 est destinée à recevoir tous les établissements à caractère industriel, artisanal ou de services dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitations. Elle comprend un secteur spécifique U1a destiné aux activités artisanales et tertiaires (hors commerces).

Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée 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.

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 R.130-1 du code de l'urbanisme).

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites**1. 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 ;
- 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 nouvelles activités commerciales.

2. sont interdits dans le secteur Uia :

- 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 ;
- 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 nouvelles activités commerciales.
- Les constructions à usage industriel.

Article Ui.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**1. sont admis dans la zone Ui :**

- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, de bureaux et d'hébergement hôtelier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'extension des activités commerciales localisées est autorisée, à hauteur de 10% de la surface de vente existante.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées 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. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.

2. sont admis dans le secteur Uia :

- Les constructions et installations à usage artisanal, d'entrepôt, de bureaux et d'hébergement hôtelier.
- L'extension des activités commerciales localisées est autorisée, à hauteur de 10% de la surface de vente existante.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées 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. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.

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.

Elles doivent comporter une chaussée d'accès carrossable en tout temps.

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

2. Accès

Le projet 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

Le projet 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, 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.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

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 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.

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 U1.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

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

1- 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 :

- 35 m des RD de 1^{ère} catégorie (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 765
- 25 m des RD de 2^{ème} catégorie pour la RD 7
- 15 m des RD de 3^{ème} catégorie pour la RD 43

2- En zone Ui et dans le secteur Uia, les constructions doivent être édifiées :

Avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou à l'alignement futur.

A titre exceptionnel, un recul compris entre 0 et 5 mètres pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou 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.

3- Les reculs prévus au présent article 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 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.

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

1- A moins que la construction ne jouxte au moins une limite séparative, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres – en tout point du bâtiment - par rapport aux limites séparatives.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respecté.

2°- **A titre exceptionnel**, une implantation différente pourra être autorisée **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager** :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,

- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou 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.

3°- 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.

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

Non réglementé.

Article Ui.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel (c'est-à-dire avant l'exécution de fouilles ou remblais), à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour des raisons d'insertion des projets dans leur environnement naturel ou bâti.

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 des articles L.151-19 et L.151-23 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 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 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, une unité dans le choix des matériaux.

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

3° - Clôtures :

A- Matériaux et aspect

1 - Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

2 - Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints ;
- les éléments décoratifs en béton moulé ;
- les éléments en béton préfabriqués de couleur ciment ;
- les brises-vues synthétiques non rigides ;
- les matériaux de fortune.

B - Hauteur

1 - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra pas dépasser **1,80 mètre** :
 - par rapport au niveau de l'axe de la route dans le cas où la route surplombe le terrain ;
 - par rapport au terrain dans le cas où le terrain surplombe la route.
- Dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **1 mètre** ;
- Les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que la hauteur totale (mur + balustrades) ne soit pas supérieure à **1,80 mètre** ;
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés.

2 - Sur limites séparatives des voisins :

- La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **2,00 m** par rapport au terrain naturel du fonds le plus bas, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

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

A- STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

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.

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.

B- STATIONNEMENT 2 ROUES :

Lorsqu'il existe ou est prévu un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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° - 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 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 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)

Supprimé par la loi ALUR

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

1. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
2. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.
3. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

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

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

