

## ZONE Ui

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Cette zone urbaine réservée aux activités économiques correspond au secteur des Fauries accueillant déjà des entreprises et situé à l'écart des zones urbaines du village.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ui, sauf stipulations contraires.

#### **ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans les secteurs inondables, toutes constructions ou utilisations du sol, autres que celles nécessaires à la lutte contre les crues du ruisseau, sont interdites, y compris l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
  - d'habitat sauf celles mentionnées à l'article Ui2,
  - d'hébergement hôtelier,
  - agricole.
- b) Les installations et constructions générant des eaux usées non domestiques.
- c) Les installations et aménagements suivants :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.
  - Les éoliennes et les panneaux solaires ou photovoltaïques au sol.
- d) L'ouverture de carrières.

#### **ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble de la zone**, sont autorisées, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations à usage d'activités économiques à condition d'être directement liées aux activités déjà existantes sur la zone.
- b) Les installations classées à condition que leur fonctionnement soit compatible avec celui de la zone et qu'elles soient autorisées dans le cadre du a) ci-dessus.
- c) Les aménagements et extensions des bâtiments existant à usage d'habitat et leurs annexes.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- e) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

### **ARTICLE Ui 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) 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 sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **VOIRIE :**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service et de sécurité puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable

#### **ASSAINISSEMENT :**

##### Eaux usées :

- a) Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, être dirigées sur un dispositif d'assainissement non collectif, adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.  
L'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux (topographie, niveau hivernal de l'eau dans le sol, nature et perméabilité des terrains, etc. ...) de façon qu'un épandage à faible profondeur puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante.
- b) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

##### Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu sur le tènement et adapté au milieu récepteur, selon l'avis des services responsables.

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

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

### **ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAU CABLE :**

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés. Les antennes de réception satellite sont interdites sur les façades et en avancées du toit.

### **ARTICLE Ui 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit en limite soit en retrait des limites en fonctions des contraintes techniques.

## **ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal ou implantées en limite parcellaire, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 m.

## **ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux ne doit pas dépasser 60% de la surface du terrain support de la construction.

## **ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8 m à l'égout du toit**, sauf contrainte technique dûment justifiée ;

## **ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **A - INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL**

#### **1 - Implantation**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

En particulier :

- a) La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- b) L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).

#### **2 - Aspect général**

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Le choix des couleurs doit :

- Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- Respecter l'ambiance chromatique de l'environnement. La couleur blanche est interdite

Les couleurs des différents éléments de la façade et du toit seront choisis conformément à la palette de colorations déposée en mairie.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

## **B - ELEMENTS ARCHITECTURAUX**

### **1 - Façades**

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vives sont interdits.

Les enseignes sont à intégrer dans le projet architectural et leur surface restera inférieure à 10 % de la façade considérée.

### **2 - Toitures**

Les toitures devront avoir de préférence deux pans, conformément à l'architecture traditionnelle de la commune (cependant des toitures quatre pans pourront être acceptées).

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et chaque pan doit présenter une face plane.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant et la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

### **3 - Couvertures**

Pour les constructions à usage d'activités :

- les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,
- les couvertures en fibrociment ou tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; les couleurs vives et les matériaux réfléchissants sont proscrits.

Pour les autres constructions :

- les couvertures en fibrociments, tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites,

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes en terre cuite ou d'aspect similaire de teinte rouge vieillie nuancée.

En cas de rénovation ou d'extension, l'utilisation de la même couverture que celle de la construction d'origine est possible.

### **4 - Ouvertures dans les toitures**

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, etc. ...).

En cas de rénovation ou d'extension, des ouvertures similaires à celles de la construction d'origine sont permises.

## 5- Toitures végétalisées

Les toitures végétalisées sont autorisées. Elles ne sont pas soumises aux prescriptions mentionnées au-dessus concernant le nombre de pans de toit, la pente du toit et les matériaux de couverture.

## C - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DE CONCEPTION CONTEMPORAINE

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

## D – CLÔTURES

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Autour des constructions à usage d'activités, la clôture doit être constituée d'un grillage en treillis soudé.

## ARTICLE Ui 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
  - Le nombre de places de stationnement à réaliser est calculé en fonction de la surface de planchers du projet :

Surface de planchers	0 à 49 m <sup>2</sup>	50 à 99 m <sup>2</sup>	100 à 149 m <sup>2</sup>	150 à 199 m <sup>2</sup>	200 à 240 m <sup>2</sup>	250 à 299 m <sup>2</sup>	Par tranche de 50 m <sup>2</sup> supplémentaires
Nbre de places	1	2	3	4	5	6	1 place supplémentaire

- Constructions à usage de bureaux ou de services :
  - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de planchers du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce :
  - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de planchers de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage industriel et d'artisanat :
  - 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de planchers de l'établissement.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

### **ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

La surface non bâtie et les aires de stationnement devront faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain. Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

Le respect du paysage est impératif, notamment en ce qui concerne la préservation des haies riveraines des cours d'eau, ainsi que les arbres adultes sains et ne causant pas de nuisances pour les constructions.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer les zones de dépôt et stockage extérieur.

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région. Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

### **ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.