

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone Ui est une zone réservée à l'aménagement, l'entretien, la surveillance et l'exploitation des grandes infrastructures routières (A13, A28, déviation RD313).

ARTICLE Ui 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles autorisées sous conditions listées à l'article 2.

ARTICLE Ui 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1.1 Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone...) et voiries, les ouvrages d'art enjambant l'infrastructure (ponts), dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées.
- 2.1.2 Tous types d'ouvrages, d'installations ou de constructions liés et nécessaires à l'exploitation, l'aménagement, la surveillance ou l'entretien des infrastructures routières (péage, mobilier, bâtiment technique, ...) y compris ceux à usage commercial (station essence, superette, restaurant...), ceux à usage d'hébergement hôtelier ou ceux à usage d'habitat dès lors où ces derniers sont liés et nécessaires à l'exploitation et au développement de l'infrastructure.
- 2.1.3 Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager.
- 2.1.4 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques

2.2 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétoires, respectivement repérés au plan de zonage par un cercle rouge rempli de points et par un cercle bleu rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne ni les projets d'extension mesurée*, ni les annexes*.

ARTICLE Ui 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

Toute création d'accès direct sur la RD675 est interdite en dehors de la partie agglomérée.

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, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE Ui 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication

- 4.1.1 Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2 Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 En cas d'assainissement individuel strict, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation sanitaire en vigueur, en adéquation avec les quantités d'eaux usées générées par la construction, les caractéristiques du terrain (topographie, pédologie, ...) et les contraintes environnementales du site.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétouilles et sur la voie publique est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

Les dispositifs de rétention d'eaux pluviales devront être traités en tant qu'espaces « publics » de qualité et s'inscrire dans le site où ils sont implantés.

ARTICLE Ui 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

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

Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 35 mètres par rapport à la limite d'emprise* de la RD675.

ARTICLE Ui 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Toute construction nouvelle pourra s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Ui 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Ui 10 : **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE Ui 11 : **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

ARTICLE Ui 12 : **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ui 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Des aménagements paysagers devront être effectués aux abords des voies existantes ou projetées afin d'assurer l'insertion des ouvrages dans le paysage et aux abords des sites urbanisés.

ARTICLE Ui 14: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Ui 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription particulière.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.