

TITRE II

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE AUX

SECTEURS UT

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ut

Le secteur Ut est destiné aux activités tertiaires à l'exception du commerce.

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

SECTEUR Ut – ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article Ut2.

SECTEUR Ut – ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions destinées aux activités tertiaires à l'exception du commerce,
- Le logement de fonction 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 la surface de plancher du logement n'excède pas 30 m².
- Les équipements d'intérêt collectif,
- La reconstruction dans le respect du caractère architectural d'origine des bâtiments détruits par un sinistre sous réserve que le permis soit déposé dans les 3 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
- Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement de la zone ne s'appliquent pas.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

SECTEUR Ut – ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage établie par acte authentique.

2. Aucun accès automobile direct ne pourra se faire le long des déviations d'agglomération, des routes départementales et itinéraires importants.
3. L'implantation et l'aménagement des accès doit assurer le passage des véhicules et celui des piétons.

II. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. 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.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de sécurité et de réputation de faire demi-tour.

SECTEUR Ut – ARTICLE 4 - **DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

Les coffrets de branchement basse tension et gaz devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

I. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation 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 d'adduction d'eau.

II. Assainissement

Le réseau d'assainissement devra répondre à la loi sur l'eau et arrêtés techniques qui fixent les conditions techniques.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées domestiques admettant le sol comme milieu de dispersion et/ou d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) est interdit.

Tout projet de construction doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à **80%** de la superficie du terrain conformément aux modalités de calcul et d'application définies dans l'annexe assainissement. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées dans l'annexe 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 collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, 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.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

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

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, le débit de fuite maximum en sortie d'opération est de 1 litre/seconde à l'hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval. De plus, en cas d'impossibilité technique liée au terrain d'atteindre ce débit, il pourra être autorisé un débit plus important sans toutefois dépasser la limite de 3 litres/seconde à l'hectare.

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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

c) Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du P.L.U.

III. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, ces lignes seront à la charge du maître d'ouvrage.

SECTEUR Ut –ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Le terrain, s'il n'est pas desservi en assainissement collectif, doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux normes techniques en matière d'assainissement autonome.

Dans le cas contraire, il n'est pas constructible.

SECTEUR Ut –ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à partir de 5 mètres de la limite de l'emprise publique actuelle ou future sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue. La marge d'isolement se définit entre l'alignement et 5 mètres. Dans cette marge d'isolement, les dépôts de matériels, de stockage ou de matériaux sont interdits.
- Le long des routes départementales, aucune construction, aménagement ou stationnement ne peut être réalisé dans une bande de 20 mètres à compter de l'axe de la voie.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas définis ci-après :
 - l'extension d'un bâtiment sur le même terrain,
 - le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet,

- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité structurant le paysage.

SECTEUR Ut – PROJET ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions seront implantées en respectant une marge de recul par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.
- Les implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas définis ci-après :
 - le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet,
 - l'extension d'un bâtiment sur le même terrain,
 - l'implantation d'un bâtiment sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble,
 - la préservation d'un élément végétal de qualité ou structurant le paysage.

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

La distance séparant deux constructions ne peut être inférieure à 5 mètres.

SECTEUR Ut - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, y compris les dépendances, ne peut excéder 60% du terrain. L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectifs n'est pas réglementée.

SECTEUR Ut - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres. Cette hauteur sera calculée par rapport à la côte NGF moyenne du terrain naturel sous l'emprise de la construction, à plus ou moins 0,50 mètres de la côte NGF.
- Si le terrain est en pente, les côtes seront prises au milieu de section de longueurs maximales de 30 mètres le long du bâtiment.

SECTEUR Ut - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

En vertu de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme :

"Le permis de construire 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".

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des sites et secteurs à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

De plus, les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettront le maintien et la mise en valeur des caractéristiques architecturales et patrimoniales.

Les prescriptions figurant dans l'Annexe 6 du présent règlement devra est respecté.

Hormis les principes ci-dessus visés, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement. L'aspect extérieur peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- **Façades :**

Les constructions font l'objet d'une recherche architecturale pour les percements, les proportions, la composition et tout particulièrement l'organisation des entrées. Les façades visibles depuis les déviations d'agglomération, les routes départementales et itinéraires importants devront faire l'objet d'un traitement qualitatif particulier.

- **Toitures :**

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments techniques et de superstructures (tels que cheminée, boîte d'ascenseur, ventilation, locaux techniques).
- Les accroches avec les toitures voisines doivent être particulièrement étudiées.
- Les couvertures à faible pente devront être dissimulées derrière un acrotère

- **Matériaux :**

Les pastiches d'architecture, les matériaux à contre-emploi avec l'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vu d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, ils doivent s'harmonier avec les dites façades.

- **Antennes et paraboles :**

- Les antennes paraboliques doivent, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du

paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent...

- Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.
- **Ravalement :**
Les couleurs des façades doivent prendre en compte l'environnement aux abords du projet.
- **Clôtures :**
 - Les clôtures sont interdites le long des routes départementales. Elles sont tolérées à partir de 20 mètres à compter de l'axe de la voie.
 - Lorsque les clôtures s'avèrent indispensables pour des raisons de sécurité, elles seront constituées d'un grillage galvanisé vert, noir, ou gris anthracite de 2 mètres de hauteur maximum. Les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale composée d'essences variées.
 - Les clôtures végétales ou non végétales existantes de qualité doivent être conservées dans la mesure du possible, et entretenues.
- **Locaux et équipements techniques :**
 - Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire leur impact visuel.
 - Les locaux techniques sont intégrés si possible au bâti principal. Dans le cas contraire, ils doivent prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- **Aires de stockage :**
 - Lorsqu'elles s'avèrent nécessaires, les aires de stockage pourront être aménagées sous réserve ne pas être visibles depuis les voies. Elles pourront notamment être masquées par une haie vive.

SECTEUR Ut - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Dispositions générales en matière de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions et installations. Il doit être assuré sur l'unité foncière de la construction envisagée ou dans son environnement immédiat en dehors des voies publiques

1- Véhicules automobiles :

- 1 emplacement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher créée.
- 1 emplacement par logement de fonction créé.

2- Deux roues :

- 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée.
- 1 emplacement deux roues par logement de fonction créé.

• Modalités d'application :

1. Le nombre de places exigées pour les deux roues correspond soit à un local ou un emplacement clos, accessible de 1,5 m² par place, soit à un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de deux roues que de places requises. Pour les nouvelles constructions dont la surface de plancher* est supérieure à 750 m², un local couvert devra être aménagé.
2. La collectivité peut autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée.
3. Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle minimal de 5 mètres par 2,50 mètres.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur (voir Annexe 6 du présent Règlement).
Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone **U** ou **AU**,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit justifier d'une de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2, L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'Urbanisme.

4. Les aires de stationnement ne doivent pas être implantées dans une bande de 20 mètres à compter de l'axe de la voie des routes départementales.
5. La réalisation d'une étude déplacements est obligatoire dans les projets de plus de 1 hectare.

SECTEUR Ut - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les marges de recul seront traitées en espace vert.

Les plantations existantes et talus doivent être conservés dans la mesure du possible et le cas échéant, complétés en favorisant des mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les terrains classés au Plan de zonage du P.L.U. comme Eléments de paysage sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme.

Dans les deux cas, se reporter aux Annexes du présent Règlement.

Les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées au projet :

- Un arbre planté par tranche de 100 m² d'espace libre, à dominante végétale,
- Un arbre pour 6 places aériennes de stationnements

Les aires de stationnements sont entourées de haies végétales ou arbustives.

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol

SECTEUR Ut - ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet
