

RÈGLEMENT DE LA ZONE Ui

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace urbain, occupés et réservés aux constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de services, construits en ordre discontinu.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les habitations sauf prévues à l'article Ui2
- les lotissements d'habitation
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les parcs de loisirs
- les terrains de camping ou caravaning
- les constructions à usage agricole ou forestier (extensions et nouvelles constructions)
- les dépôts de matériel disgracieux

Article Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et les lotissements à usage d'activité commerciale ou artisanale, les installations et travaux divers, sont admis s'ils n'induisent pas des dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient contiguës avec le bâtiment d'activités, qu'elles soient liées au gardiennage et réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante et destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage.

Les dépôts de véhicules et les bâtiments annexes (garages et abris) liés aux constructions existantes.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Par dérogation, les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles Ui8 à Ui14 ne sont pas applicables.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Ui 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2. Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour les terrains riverains de la Route Départementale N°500, tout accès direct sur cette voie sera interdit lorsqu'il existe d'autres possibilités.

Article Ui 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition de desservir une seule construction ou installation et que le pétitionnaire s'assure de la qualité en fonction de l'utilisation qu'il en sera faite.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf en cas d'impossibilités techniques au raccordement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié. A défaut de cette autorisation et en particulier dans le cas où les rejets ne sont pas compatibles avec le fonctionnement de la station d'épuration communale, le pétitionnaire devra réaliser un traitement suffisant pour rejeter dans le milieu naturel.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènements ou évacuées vers un exutoire s'il existe. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique :

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Article Ui 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES et VOIES PRIVEES

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération doivent se conformer aux marges de reculement fixées par le Département (Voir les dispositions générales DG8)

Le long des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 10 mètres par rapport à l'axe.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission peuvent s'implanter librement.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini. La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.

Article Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent s'implanter :

A l'intérieur de la zone Ui :

- soit en limite séparative si la hauteur construite sur limite des bâtiments n'excède pas 10m ou s'ils jouxtent d'autres constructions à usage économiques sur la propriété voisine

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative sans être inférieure à 5 mètres

En limite de la zone Ui, afin de limiter les nuisances que pourraient générer les activités économiques vis à vis des constructions à usage d'habitation édifiées dans les zones voisines, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres, dont 5m seront paysagers et plantés d'arbres à haute tige des limites séparatives des propriétés voisines, si celles-ci sont destinées à l'habitat

D'autres implantations pourront être admises pour des raisons d'harmonie avec les constructions avoisinantes.

Article Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article Ui 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article Ui 10 - HAUTEUR

La hauteur maximum des constructions comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est fixée à

- 10 mètres pour la zone UI situé près du bourg de SAINT-PAL de Mons.
- 20 mètres pour les autres zones UI

Une hauteur supérieure pourra être admise, pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ou pour les équipements collectifs ou les infrastructures.

Article Ui 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Sont interdits :

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pan de bois, etc...).

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les volumes alambiqués.

La multiplicité des matériaux.

Les remodelages topographiques intempestifs. Si la pente de terrain doit être modifiée de plus ou moins 10%, le bâtiment devra observer des décrochements successifs.

Toitures :

La pente des toits doit être inférieure 30° (57%).

Les matériaux de toitures doivent s'intégrer avec l'environnement immédiat et l'environnement général de la zone. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les toitures terrasses sont interdites. Elles peuvent toutefois être autorisées pour les constructions annexes de faible importance accolées au bâtiment principal.

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

Matériaux :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades ou matériaux de vêture doivent être dans une gamme de couleurs se rapprochant des couleurs présentes dans le milieu local et les lieux avoisinants.

Dans tous les cas, l'emploi de tons vifs et le blanc seront proscrits sur de grandes surfaces. Un maximum de trois couleurs est autorisé pour les finitions extérieures.

La texture des matériaux de façade et de toiture doit rester mate.

Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives, contrastant avec le reste du bâtiment. Une façade longue peut faire l'objet d'une alternance de teintes afin de rompre la monotonie des lignes du bâtiment.

Les enseignes devront être étudiées

Clôtures :

L'édification d'une clôture est facultative.

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant.

Article Ui 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Article Ui 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, aires de stationnement et les marges de reculement doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

Les installations, stockage de matériaux et travaux divers seront masqués par des écrans composés de végétaux indigènes variés.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourra être imposée afin de masquer les bâtiments ou activités nuisants pour le paysage.

Sur les Espaces Boisés à Créer, le plan de masse des autorisations de construire devra prendre en compte ces espaces qui devront faire l'objet d'un paysagement et de plantations composées d'essences locales

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.