

---

## ZONE Ui

---

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités économiques destinée principalement à recevoir des bâtiments ou des installations à usage industriel, commercial, de services, de bureaux ou artisanal. La zone **Ui** est localisée dans la trame urbaine du bourg.

---

### *Rappels*

---

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport (plans en annexes du dossier de P.L.U.) les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### *Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites*

---

Une partie de la zone Ui se situe dans P.P.R.I de la Galaure approuvé le 15/03/2004. Le P.P.R.I. a valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone Ui.

Il est rappelé qu'un dossier de P.P.R.I. est annexé au P.L.U. On s'y rapportera pour connaître les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans ce document pour la prévention des risques d'inondations.

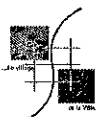
- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Forestier,
  - D'habitation, sauf exceptions définies à l'article Ui2,
  - Hôtelier,
  - Les stockages non liés à une activité présente dans la zone,
  - l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.

#### *Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

---

Une partie de la zone Ui se situe dans P.P.R.I de la Galaure approuvé le 15/03/2004. Le P.P.R.I. a valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone Ui.

Il est rappelé qu'un dossier de P.P.R.I. est annexé au P.L.U. On s'y rapportera pour connaître les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans ce document pour la prévention des risques d'inondations.



- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public),
- les constructions à usage d'habitation, à condition d'être liées et nécessaires aux occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone. L'habitation devra être intégrée dans le volume de la construction à vocation d'activités artisanales, industrielle ou commerciale, sans dépasser 20% de la surface de plancher dédiée à l'activité ni 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher en valeur absolue.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### ***Article Ui 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public***

---

#### **Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

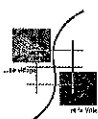
**Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Général de la Drôme.**

### ***Article Ui 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement***

---

#### **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, par une conduite de caractéristiques suffisantes.



Assainissement :

➤ **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on infiltrera *in situ* un maximum des eaux pluviales par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public.

➤ **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

---

**Article Ui 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

---

**Article Ui 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publique.

---

**Article Ui 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

- la réfection et l'extension de bâtiments existants et compris en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

---

**Article Ui 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

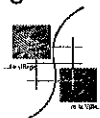
Non réglementé.

---

**Article Ui 9 - emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.



### **Article Ui 10 - hauteur maximale des constructions**

---

#### **Définition :**

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol naturel à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15 mètres. Cette hauteur maximale est ramenée à 10 m dans une bande de 20 m comptés à partir des limites de zones Ui jouxtant une zone urbaine ou A Urbaniser à vocation principale d'habitat.

**Toutefois**, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

### **Article Ui 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères**

---

#### **Est applicable l'article R111-21 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 ouvrage 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 ».

#### **Façades**

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.).
- Traitement des façades :
- Les façades maçonnées seront revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Toutefois, en cas de construction en briques, ces dernières pourront rester apparentes,
- Les façades en bois ou d'aspect bois sont autorisées,
- Les revêtements métalliques ou d'aspect métallique sont autorisés,
- Les compositions entre enduits / bardages / briques sont autorisées.

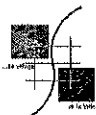
#### **Enseignes**

Les enseignes commerciales ou publicitaires en façade ne devront pas dépasser l'égoût de toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

#### **Clôtures :**

**Nonobstant les règles d'aspect extérieur des clôtures déclinées ci-après, il est rappelé que dans les zones à risques identifiées dans le P.P.R.I. la transparence hydraulique des clôtures est imposée.**

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.



La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un dispositif à claire voie,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,6 mètre,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,6 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie.
- en cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces.
- les clôtures externes en limites séparatives seront doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain).

**Toutefois :**

pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

***Article Ui 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement***

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part et les véhicules du personnel d'autre part.

Il est exigé au minimum :

**Pour les constructions à usage commercial :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les établissements industriels ou artisanaux :**

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface d'entrepôt.

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

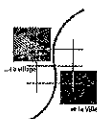
- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (une place de 0 à 50 m<sup>2</sup> et deux places de 51 à 100 m<sup>2</sup>).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

***Article Ui 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations***

---

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.



**SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

***Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)***

---

Non réglementé.

**SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES  
ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

***Article Ui 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et  
aménagement, en matière de performances énergétiques et  
environnementales***

---

Non réglementé.

***Article Ui 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et  
aménagement, en matière d'infrastructures et réseaux de communications  
électroniques***

---

Non réglementé.

