

CHAPITRE III: REGLES APPLICABLES A LA ZONE UI

ARTICLE UI 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ui est une zone dite "d'activités" réservée aux installations à caractère industriel, commercial, agricole ou artisanal ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités supports.

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

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les immeubles à usage unique d'habitation et n'ayant pas de lien direct avec l'activité industrielle,
- Les lotissements à usage d'habitations,
- Lorsqu'ils sont soumis à autorisation,
 - o Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés existants,
 - o L'ouverture de terrains aménagés pour le stationnement des caravanes,
 - o L'ouverture de terrains de camping,
- L'ouverture de carrières,
- La création de nouvelles structures d'exploitations agricoles,
- Les dépôts de carcasses de véhicules hors d'usage.

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés dans les conditions précisées par le code forestier.

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1 et notamment :

- Les bâtiments et constructions répondant au caractère général de la zone affectées aux usages suivants
 - ♦ industrie, commerce, artisanat ou activités agricoles assimilables,
 - ♦ entrepôts, bureaux, locaux, magasins d'exposition, équipements collectifs, services nécessaires aux activités précédentes
- Les équipements sportifs et ludiques utiles ou nécessaires à l'activité industrielle,
- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes,
- Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et à l'écoulement des eaux pluviales (bassin de rétention),
- Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix places et ne relèvent pas de la législation propre au stationnement des caravanes

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition qu'elles respectent les conditions particulières ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des activités admises sur le même terrain et qu'elles restent liées à ces activités,
- Les installations classées doivent être compatibles avec le voisinage et les infrastructures existantes, notamment la voirie et l'assainissement,
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'habitation figurant au voisinage des infrastructures de transport sont soumises aux normes d'isolation acoustique définies par l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 qui figure en annexe du PLU.

Cela concerne les habitations situées dans une bande de 100 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de chaque côté de la RD 32

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 3 : ACCES ET VOIRIE

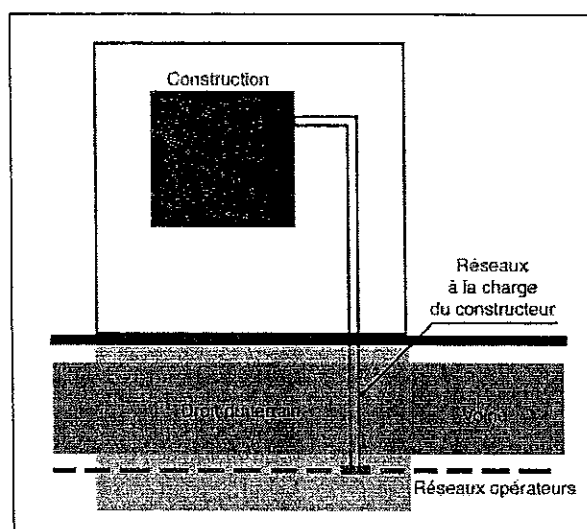
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

La possibilité de construire reste néanmoins subordonnée à l'existence de voies publiques ou privées et d'accès répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant d'assurer notamment la sécurité des usagers, l'intervention des services de défense contre l'incendie et de protection civile, le ramassage des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ui 4 : RESEAUX

1. Rappel



Principe du droit du terrain

2. Eau potable

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui doit être desservie en eau potable.

3. Assainissement

a) Eaux usées

▪ Réseau collectif existant

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation d'effluents.

L'évacuation des eaux usées (ménagères et vannes) dans les caniveaux est interdite. Il en est de même pour leur évacuation souterraine dans les égouts pluviaux.

▪ Assainissement collectif inexistant

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

L'évacuation, l'épuration, le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'alimentation des bâtiments industriels et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'habitation ou à l'agrément doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

- les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement,
- l'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.

b) Eaux pluviales

Rappel

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur (article 640 et suivants du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales sur le terrain. Un pré-traitement éventuel peut être imposé par les services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet sur le terrain et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou dans tout autre système permettant l'évacuation des eaux pluviales, conforme à la réglementation.

4. Electricité - gaz

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique ou d'une canalisation de gaz, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

5. Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne de communication, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

ARTICLE U1 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1. Définition

Le recul imposé est défini depuis le parement extérieur des murs et des saillies excédant 1 mètre.

2. Dispositions applicables

Les constructions doivent observer un recul minimum fixé comme suit :

- 10 mètres pour les constructions à usage industriel, artisanal, dépôts, magasins,
- 5 mètres pour les autres constructions telles que bureaux, habitations, services sociaux

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer aux constructions à destination d'équipements publics justifiant la nécessité d'implantation à l'alignement (transformateur par exemple) et dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

Des adaptations mineures peuvent être admises, en application de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, à condition qu'elles soient justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions existantes.

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

1. Définition

La distance définie dans cette article représente la distance horizontale minimale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative le plus rapproché.

2. Dispositions applicables

Les distances à observer sont les suivantes :

- par rapport aux limites séparatives en bordure de zones d'habitation et de zones naturelles, la distance d'implantation des constructions sera, pour tous les bâtiments, de 10 mètres,
- par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone Ui, la distance d'implantation des constructions sera de :
 - o 5 mètres pour les bâtiments à usage industriel, sauf dans le cas où des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies
 - o 4 mètres pour les autres bâtiments

Les constructions peuvent être néanmoins admises en bordure des limites séparatives en cas de mur aveugle et sans débordement de toiture.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer aux constructions à destination d'équipements publics, dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens ou si la conception du plan d'ensemble de lotissement le justifie.

ARTICLE Ui 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile. Elle doit être au moins égale à 4 mètres.

Les locaux non affectés à l'usage industriel proprement dit doivent être éloignés des bâtiments industriels à une distance minimale de 6 mètres, lorsqu'ils ne sont pas incorporés ou accolés à ceux-ci.

ARTICLE Ui 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 65% de la surface du terrain.

ARTICLE Ui 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère.

2. Dispositions applicables

La hauteur des constructions ne doit pas excéder

- 13 mètres pour les bâtiments réservés aux activités et locaux annexes,
- 8 mètres pour les bâtiments à usage d'habitations, de bureaux, services, magasins de détail.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer aux constructions à destination d'équipements publics et lorsque des contraintes techniques liées à la nature de la construction l'imposent.

Par ailleurs, des adaptations mineures peuvent être admises, en application de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, à condition qu'elles soient justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions existantes.

ARTICLE Ui11 : ASPECT EXTERIEUR – NIVEAU D'IMPLANTATION**Rappel**

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 de 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 R111-21 du code de l'urbanisme)

1. Aspect extérieur des constructions

1.1 Cas général

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant. Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

1.2 Bâti ancien traditionnel

Les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension des constructions anciennes traditionnelles doivent être conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ces dernières.

1.3 Bâti neuf (bâtiments de travail et d'exploitation)

Les bâtiments neufs pourront être conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Des matériaux et des formes architecturales contemporaines peuvent être également employés sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse de projets architecturalement homogènes.

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévations (maçonneries enduites, bardage bois...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et, comme pour le matériau de couverture, prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique).

2. Clôtures

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures seront constituées d'un grillage rigide par plaque sur poteaux droits dont la hauteur ne dépassera pas 2 mètres, sauf contraintes techniques particulières.

ARTICLE U1 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 25m² y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, une aire de stationnement non close de 5*5 mètres sera aménagée à l'intérieur de la parcelle en façade sur rue. Cet espace ne sera pas clôturé sur rue et devra permettre le stationnement de deux véhicules.

Pour les constructions à usage d'activités, des aires de stationnement suffisantes doivent être prévues pour recevoir :

- o les véhicules de livraison et de services,
- o les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois,
- o les véhicules de visiteurs.

ARTICLE U_i 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Sans objet

2. Espaces libres et plantations

Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les espaces libres doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager végétal.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U_i 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.