

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Caractère de la zone Ui : Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques et artisanales.

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

Article Ui 1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article Ui 2,
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et éléments toxiques).

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

Sont admis :

- Les activités tertiaires, de bureaux, de commerces et de services y compris celles soumises à la commission départementale d'équipement commercial ;
- Les établissements industriels et artisanaux, soumis à déclaration préalable pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les halls d'exposition et de vente, ainsi que tout autre équipement lié à la promotion de l'activité implantée sur la parcelle.
- Les équipements publics, parapublics et installations d'intérêt général.
- Les constructions annexes telles que garages couverts, abris techniques pourront être :
 - soit intégrées dans le corps principal du bâtiment ;
 - soit implantées isolément sur la parcelle considérée ;
- En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments est autorisée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ui 3 : ACCES ET VOIRIE

Ui3-1 Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre :

- de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage ;
- d'effectuer des entrées-sorties sans danger.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ui3-2 Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Article Ui 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ui4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public.

Ui4-2 Assainissement

▪ **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément aux articles L1331-1 à 16 du Code de la Santé Publique. Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est obligatoire conformément à la réglementation en vigueur, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau futur envisagé, dans le cadre des lois et règlements en vigueur ; le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit, et doit satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

▪ **Eaux pluviales**

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et leurs

traitements ; ces aménagements peuvent comprendre des dispositifs appropriés proportionnés permettant les évacuations (directes, infiltrations, etc...).

Ui4-3 Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter aux réseaux publics d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et aux dispositions du SIVEER.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent se rejeter dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Il est rappelé que les pompages dans la nappe phréatique sont soumis à déclaration ou à autorisation auprès des services compétents.

Ui4-4 Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone : Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en Particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.
- Extension des réseaux et branchements (raccordements) : Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Article Ui5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les dimensions des parcelles constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du 07/09/09 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 ainsi que le respect de l'arrêté du 19/05/1998 traitant de l'assainissement collectif.

Article Ui6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 5 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme et compte tenu des implantations des bâtiments existants d'autres implantations pourront être autorisées ou prescrites.

Limites de la règle : Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et équipements techniques (transformateurs, locaux poubelles, etc...).

Article Ui7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,

- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Limite d'application de la règle : Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur certaines limites séparatives pour favoriser le regroupement des bâtiments (bâtiments accolés sur des entités foncières différentes) lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan masse et d'aménagement commun annexé à la demande de permis de construire.

Cette mesure ne s'applique pas pour les limites extérieures de la zone.

Limites de la règle : Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour certains locaux (équipements techniques, transformateurs, locaux poubelle, etc...).

Article Ui8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

Article Ui9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum est fixée à 30 %.

Ce pourcentage pourra être porté au maximum à 40 % dans le cas de regroupement sur des entités foncières différentes, de bâtiments principaux et d'entreprises différentes, suivant un plan masse commun.

Article Ui10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée est comptée à partir de la projection verticale du point le plus haut du bâtiment sur le terrain naturel avant travaux. Dans le cas d'une :

- toiture, cette hauteur est de 9 m à l'égout du toit sauf exigences techniques particulières ;
- toiture-terrasse, la hauteur est de 8 m sauf exigences techniques particulières.

Limite d'application de la règle : Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation.

Règles particulières : Cette règle ne s'applique toutefois pas aux bâtiments existants dans lesquelles serait fait un aménagement ou une transformation. Toutefois pour les bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles définies ci-dessus, il pourra être pris en considération comme hauteur maximale, la hauteur préexistante. Des règles de hauteur différentes pourront être imposées si la

construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-avant.

Article Ui11 : ASPECT EXTERIEUR

Toute autorisation de construire ne sera accordée que si les constructions par leur situation, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments (toitures, etc...), ouvrage à édifier ou à modifier, ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel ou urbain.

Les constructions devront s'harmoniser entre elles, d'où l'intérêt de se renseigner en Mairie sur les projets voisins.

Ui11-1 Clôtures

- Les clôtures ne devront pas dépasser 3 m de hauteur.
- Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Règles particulières : Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées au moment de la demande de permis de construire.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Ui11-2 Toitures

D'une manière générale, les toitures multipans sont à privilégier, toutefois les toitures terrasse sont aussi autorisées.

Ui11-3 Publicité

Elle doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Ui11-4 Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

Article Ui12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel et des visiteurs, d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules, elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

On prévoira en outre :

- pour les bureaux : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface utile
- pour les commerces : 1 emplacement pour 20 m² de vente pour une unité de vente inférieure à 1 000 m².
- pour les restaurants : 1 emplacement pour 10 m² de salle de restauration
- pour les hôtels : 1 emplacement pour 2 chambres.

Article Ui13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de travaux, le permis de construire peut être subordonnée au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations, etc...).

De plus les parties non construites ou non directement utiles aux établissements, devront nécessairement être traitées en espaces verts et pourront être plantés d'un arbre de haute tige, d'essence locale, tous les 150m².

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (voir les essences préconisées dans le document annexe n°5-2). Les haies composées exclusivement de thuyas, cyprès de leyland ou lauriers-palmes sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour la zone Ui, il n'est pas fixé de COS. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles Ui 3 à Ui 13.

Règles particulières : La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation des constructions est envisagée.