

REGLEMENT DE LA ZONE UI

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des installations industrielles et d'autres activités compatibles avec l'environnement local tels que commerces, activités artisanales, de prestations de services.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UI 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1. - Les constructions et occupations du sol, **sauf** :

- a) Les constructions ou les lotissements à usage industriel, artisanal, de commerce, d'entrepôts, de bureaux et d'équipement.
- b) Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt général de faible emprise nonobstant les règles 3 à 14.

1.2. - Installations génératrices de fumées, poussières, odeurs ou bruits susceptibles de nuire aux zones d'habitat sauf dans le cas prévu à l'article UI 2.

1.3. - Les installations qui, par leur nature, créent un risque de pollution des ressources en eau.

1.4. - Les réservoirs enterrés de stockages de liquides polluants (hydrocarbures - produits chimiques ou fermentescibles) ne disposant pas d'un dispositif de sécurité renforcé.

1.5. - Les constructions à usage d'habitation non destinées aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement des installations.

1.6. - Les campings et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes.

1.7. - Les carrières.

1.8. - Les défrichements dans les espaces boisés classés.

1.9. - Les coupes et abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés.

1.10. - Les forages.

1.11. - Les démolitions sans autorisation.

1.12. - A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée des forages d'eau potable, tout dépôt, puisard, puits, fosse, construction ou activité susceptible d'apporter à la nappe, sous forme solide, liquide ou gazeuse, des pollutions bactériologiques, physiques ou chimiques.

Article UI 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. - Les installations génératrices de fumées, poussières, odeurs ou bruits sont autorisées à condition que soient mis en place les moyens permettant de réduire les nuisances engendrées par leur fonctionnement ou d'en atténuer les effets.

2.2. - Les dépôts d'hydrocarbures sont autorisés à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburants automobiles, à la consommation domestique, ou nécessaire à l'activité de l'établissement et qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur.

2.3. - L'extension limitée à **30** m² de constructions existantes à usage d'habitation est autorisée à condition qu'elle soit destinée à l'agrandissement ou à l'amélioration de logements existants.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, etc...

3.2. - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès. Les entrées des établissements doivent être aménagées de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds sans manœuvre gênante sur la voie publique.

3.3. - Les voies en impasse doivent être dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.4. - Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

3.5. - Les entrées des établissements et l'implantation des constructions doivent être conçues de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds et des chargements et déchargements sans manœuvre sur la voie publique.

Article UI 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines aux réseaux collectifs d'assainissement en respectant leurs caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.3. - Evacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle peut être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques.

En cas de réalisation d'une aire de stationnement en surface, de 10 places ou plus, un désableur-déshuileur sera imposé.

4.4. - Autres réseaux

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications depuis le domaine public.

Article UI 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

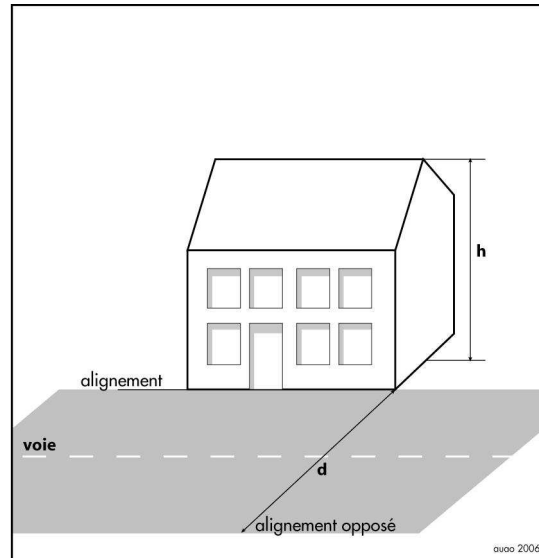
6.1. - Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques existantes ou de celui qui lui sera substitué pour les voies à créer ou à modifier ou au-delà des marges de recul indiquées au plan de zonage.

6.2. - La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de la section.

Croquis indicatif

$$d \geq h$$



Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Pour les constructions à usage industriel

- par rapport aux zones d'habitation

Tout point du bâtiment doit observer une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de ce point avec un minimum de 10 mètres.

- dans les autres cas

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres. Cependant, la construction est autorisée en limite séparative sur un seul côté.

7.2. - Pour les constructions autres qu'à usage industriel :

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de ce point du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. - Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En outre, elles devront observer une distance d au moins 4 mètres.

Article UI 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder les $\frac{3}{4}$ de la superficie du terrain.

Article UI 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale calculée à partir du niveau du sol naturel des constructions à usage de bureaux ou de commerces est de 15 mètres au faîtage.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps ajourés, pylônes, etc...

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt général de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, etc...

Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1. - 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.

11.2. - Les clôtures séparant le terrain de la voirie publique ou privée, quand elles seront constituées d'un grillage, pourront être doublées par des haies vives.

Article UI 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1. - Pour les bureaux et les habitations, les besoins à prendre en compte sont :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

12.2. - Pour les commerces et les entrepôts, les besoins à prendre en compte sont :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

12.3. - Pour les installations industrielles et les constructions à usage artisanal, les possibilités de réalisation de parking doivent être de :

- 1 place de stationnement pour 100 m² de plancher hors oeuvre nette sur la propriété.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à aménager pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Article UI 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1. - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement devront être paysagées et, à partir de 10 places, elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.

Dans les lotissements à usage industriel, d'artisanat, de commerce, ou de services portant sur une superficie de terrain de 1,5 ha ou plus, 10 % au moins de cette surface sera aménagée en espaces verts collectifs plantés d'arbres de hautes tiges.

La plantation d'écrans de verdure peut être exigée en application de l'article UI 11.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 - Coefficient d'occupation du sol

14.1. - En ce qui concerne les habitations, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,4.

14.2. - Pour toute construction autre qu'une habitation, il n'est pas fixé de C.O.S.