

CHAPITRE III - Dispositions applicables aux zones Ui

CARACTERE DES ZONES Ui

Les zones Ui sont des zones destinées à recevoir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales et de services).

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.
2. Toutes installations sans rapport avec le caractère de la zone.
3. Les décharges et dépôts de matériaux à l'air libre.
4. Les constructions à usage d'habitation, exceptés les logements de fonction liés et nécessaires aux activités et intégrés dans le même bâtiment.

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les opérations d'aménagement ou de construction ne doivent pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisance pour les nappes phréatiques.
2. Les constructions à usage d'activité, de commerce, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, ne sont admis que dans la mesure où, par leur nature, leur étendue ou leur fréquentation induite ainsi que par les bruits, odeurs, nuisances de toute nature qu'elles peuvent produire, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
3. Les logements de fonction sont autorisés sous réserve :
 - d'être limité en nombre : un par activité
 - d'être intégré dans le même volume que l'activité
 - 150 m² de SHON maximum

ARTICLE Ui 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès et voirie :

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ui 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. Un pré-traitement avant rejet sera imposé pour les aires de stationnement.

Cas n° 1 : absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou réseau unitaire

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Cas n° 2 : existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Dans le cas d'un réseau unitaire, le rejet dans le réseau public pourra être interdit et l'infiltration sur place pourra être préférée.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

4. Electricité - téléphone – câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

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

1. Les constructions seront implantées avec un recul de :
 - 14 m par rapport à l'axe de la route départementale,
 - 10 m par rapport à l'axe des routes communales.
2. Les reculs sont mesurés au nu du mur de la construction, compte non tenu des débords de toitures, saillies, corniches, oriels, pergolas et balcons dans la limite de 1 mètre.
3. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 m.
2. Toutefois, cette marge entre lots peut être supprimée sur l'une ou plus des limites séparatives 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 de masse commun annexé à la demande de permis de construire.
3. La construction en limite reste interdite le long des limites de la zone Ui.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
 - à la réalisation des clôtures
 - à la réhabilitation des constructions existantes

ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70 % du terrain d'assiette.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol 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, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain naturel :

Afin d'assurer une bonne adaptation au terrain, les mouvements de terre qui ne sont pas liés à la construction ou à sa desserte sont limités à 1.50 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel.

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement (accès, vue, vent...).

Aspect général des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire ou de l'autorisation.

Les façades pourront associer des murs en maçonnerie enduite de teinte gris beige et des parois de teinte brune ou en bois naturel.

Les couvertures seront de teinte se rapprochant de celle de la tuile rouge vieillie.

Les enseignes devront être intégrées à la façade du bâtiment.

Les clôtures :

Les clôtures d'une hauteur de 2 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut (de 0.60 m au maximum). Elles seront accompagnées de plantations.

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

ARTICLE Ui 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Pour les installations d'activités, 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 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.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est la suivante :
 - 2.1 pour les véhicules de livraison et de service : 50 m², accès compris
 - 2.2 pour les véhicules légers du personnel, logements de fonction, clientèle : 25 m² accès compris

3. Il est exigé :

- 3.1 pour les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de :
 - . 2 emplacements pour une parcelle inférieure à 10 000 m²
 - . 3 emplacements pour une parcelle comprise entre 10 000 m² et 20 000 m².
- 3.2 pour le personnel (usines et bureaux) :
 - 1 place par emploi.
- 3.3 pour le logement de fonction :
 - 2 places de stationnement par logement
- 3.4 pour les commerces :
 - 1 place par 25 m² de surface de plancher.

ARTICLE Ui 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou installation, et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne, doivent être paysagées.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les haies accompagnant les clôtures seront constituées d'essences variées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre au moins pour 4 places de stationnement.

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

Pour le logement de fonction, la SHON maximum est de 150 m².