

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels ou commerciaux, des entreprises artisanales, des entrepôts et des bureaux.

Les ouvrages publics ou d'intérêt général sont admis dans toute la zone.

Un sous-secteur U1a correspond à la zone du Champ du Seigle, où seuls sont autorisés le dépôt et le stationnement de véhicules.

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

ARTICLE UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions, y compris les activités d'élevage.
- 1.2 - Les parcs d'attraction.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- 1.6 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.7 - L'ouverture de carrières.
- 1.8 - Dans le sous-secteur U1a, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article UI2.5.
- 1.9 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les locaux à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.

2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également admis les plans d'eau d'agrément sous réserve de ne pas dépasser une superficie maximale de 50 m².

2.3 - Le stockage divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol autorisées et qu'il soit non visible du domaine public.

2.4 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.) sous réserve d'être liés à l'occupation et à l'utilisation du sol admises et d'être non visibles du domaine public.

2.5 - Dans le sous-secteur U1a, ne sont admises que :

- les constructions et installations liées à l'activité existante, y compris le dépôt et le stationnement de véhicules liés à cette activité à condition de prévoir des aménagements paysagers destinés à atténuer leur impact visuel (de ce fait les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux aménagements paysagers du terrain sont également admis).

- Les locaux à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - 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 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.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m².

3.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manoeuvre dangereuses sur la voie.
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

ARTICLE UI4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle (habitation, cantine, bureaux, etc...) qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain, en accord avec les autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

4.2.2 - Eaux usées industrielles

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau

à emprunter et des traitements mis en œuvre. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées industrielles devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

4.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UI5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article UI.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques, hormis les chemins à usage piétonnier, les passages de réseaux et les espaces verts publics ou privés.

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non.

6.2 Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 15 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.

6.2.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour des constructions de faible importance de hauteur maximale de 3 mètres prise à l'égout du toit tels que les locaux destinés au contrôle des entrées, etc.
- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance horizontale de tout point de la construction à édifier 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, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

ZONE UI

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activité d'une zone d'habitation.

7.2 - Les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

7.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

7.4 - Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

7.5 - Les constructions de moins de 10 m² et les ouvrages enterrés doivent être implantés soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UI9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UI10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au sommet du bâtiment, y compris l'acrotère. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m dans le cas de toiture terrasse.
- 9 m dans le cas de toiture en pente.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UI11 - ASPECTS EXTERIEURS

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant partiellement une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.

11.1 - Façades

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme. Une attention particulière sera portée quant aux choix des matériaux et des couleurs des constructions.

ZONE UI

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

11.2 - Clôtures

11.2.1 - Les clôtures sur rue seront constituées soit de haie vive, soit de grille, grillage, soit de maçonnerie de même aspect que la construction principale.

Les clôtures doivent être de formes simples, sobres et de couleur discrète.

11.2.2 - La hauteur des clôtures sera comprise entre 1 mètre 50 et 2 mètres.

11.2.3 - Une plaque de ciment en soubassement peut être admise sous réserve qu'elle n'excède pas plus de 50 cm de hauteur au-dessus du niveau du sol naturel.

ARTICLE UI12 - STATIONNEMENT

12.1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

12.2 - Règles applicables à chaque type de construction

Il sera prévu 1 place de stationnement pour 40 m² de surface hors œuvre nette de bâtiments de bureaux et artisanaux ainsi qu' 1 place pour 2 emplois industriels.

Pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface totale de plancher hors œuvre nette, un minimum de 60% de cette surface devra être réservé pour le stationnement.

ARTICLE UI13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1 - Les bâtiments seront séparés des autres zones urbaines ou à urbaniser par des espaces plantés.

13.2 - Les espaces libres en bordure des voies seront traités en espaces verts ou parkings plantés notamment dans les marges de reculement.

13.3 - La surface consacrée aux espaces verts doit représenter au moins 10% de la surface du terrain concerné par le projet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).