

## ZONE Ui

La zone Ui correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone Ui délimite les secteurs à dominantes d'activités économiques (aires d'activités industrielles, artisanales, commerciales). Elle correspond à la zone d'activités située au Nord du village de Janneyrias.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone Ui sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités agricoles,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les constructions d'habitation ne respectant pas les conditions fixées dans l'article UI2.
- Les exhaussements et affouillements qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et ceux qui sont susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux.

#### **ARTICLE Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans les zones Ui sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à usage d'habitat à condition :
  - qu'elles soient destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone
  - sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques, qu'elle ne dépasse pas 100m<sup>2</sup> de SHON et qu'elle soit inférieure à 25% de la SHON de la construction à usage d'activité
- Les aires d'exposition ou de vente ainsi que les dépôts et stockages de toute nature à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les parcelles cadastrées B 15 et B 16 ne pourront faire l'objet d'aucun terrassement et d'aucune implantation de dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE Ui 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

##### **Définition**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

##### **Règle générale**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- a. la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- b. la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic,...) ;
- c. le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, types de véhicules concernés,...)
- d. les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

#### **LA VOIRIE**

##### **Définition**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

##### **Règle générale**

###### **Les voiries existantes**

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

###### **Les voiries nouvelles**

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie). Ce cheminement ne pourra avoir une largeur inférieure à 1,40 mètre.

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4 mètres.

Toutefois, une largeur inférieure peut être admise sous réserve du respect de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme dès lors que ladite voie dessert au plus deux constructions, comprenant au plus deux logements en tout.

En outre, la voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit :

- a. bénéficier d'au moins deux accès sur la voirie existante, dont la localisation est déterminée sur le fondement du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante ;

- b. contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

#### **Voirie en impasse**

L'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis :

- a. Pour les voies représentées en impasse aux documents graphiques ;
- b. Pour les opérations de 5 lots ou de 5 constructions au plus, dès lors qu'elles n'excèdent pas 10 logements ;
- c. Pour les opérations réalisées successivement dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- d. En cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux, ou en présence d'une servitude d'urbanisme édictée par le règlement.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50 mètres. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie, tout en permettant une manœuvre simple et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies ou impasses ne disposant pas d'une aire de retournement, doivent présenter un aménagement adapté (3 m<sup>2</sup> minimum) au stockage des ordures ménagères en début d'impasse. Dans tous les cas, les caractéristiques de la voie et de ses aménagements doivent satisfaire aux exigences techniques de la réglementation en vigueur.

#### **Pans coupés**

A l'occasion des constructions nouvelles, des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité.

#### **Règles particulières**

##### *Cheminement à préserver*

Les cheminements à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus dans leur fonction, une adaptation de leur tracé étant toutefois admise.

##### *Débouché de voirie et piétonnier*

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers et des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions, quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport à l'implantation prévue dans les documents graphiques.

### **ARTICLE U1 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La solution retenue pour la desserte en eau (eau potable et eau de process) doit intégrer les moyens nécessaires à une gestion économe de l'eau

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux domestiques**

Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

##### **Eaux industrielles**

Les eaux industrielles doivent être collectées, puis traitées dans des dispositifs respectant toutes les réglementations en vigueur. Elles sont ensuite raccordées au réseau collectif d'assainissement.

### **Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales n'est accepté ni sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...) ni dans le réseau public d'égout.

Les projets d'aménagement et de construction doivent intégrer une gestion des eaux pluviales à 2 réseaux :

- **Eaux pluviales de voiries, parkings et cours de desserte véhicule**
- **Eaux pluviales de toitures et de surfaces étanchées non circulées par les véhicules**

Une étude hydrogéotechnique doit justifier les solutions et dispositifs retenus pour la gestion des eaux pluviales, tant sur le point quantitatif que qualitatif. Elle doit justifier par ailleurs du mode rejet et/ou de l'émissaire retenu.

Les parcelles cadastrées B 15 et B 16 ne pourront pas recevoir de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales.

### **Eaux de drainage des terrains**

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

### **SECURITE INCENDIE**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

### **RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ET DE TELEDIFFUSION**

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- a. soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur ;
- b. soit d'un branchement au réseau câblé.

### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

### **ARTICLE Ui 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement des voies et places, publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### **Règle générale**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions seront implantées avec un recul de 5,00 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et places publiques.

#### **Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant. En cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abribus, etc.).

- Pour les accès automobiles (garage, portail), il est exigé un recul de 5,00 mètres par rapport à l'alignement, sauf impossibilité technique.

#### **ARTICLE Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

##### **Règle générale**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

A défaut, la distance (d) comptée horizontalement en 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 (h) entre ces deux points sans être inférieure à 5,00 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 5$ ).

En limite de zone, la distance d'implantation doit être au moins égale à 5,00 mètres.

##### **Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant. En cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abribus, etc.).

#### **ARTICLE Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions non contiguës, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace sera au minimum de 5,00 mètres.

#### **ARTICLE Ui 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 70% de la surface du tènement.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone ne doit pas être supérieure à 25% de celle des constructions à usage d'activités.

#### **ARTICLE Ui 10 - Hauteur maximale des constructions**

##### **Modalités de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

##### **Prescription d'une hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00m.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7,00 m.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m de hauteur sur rue, et 2,00 m sur limites latérales.

##### **Règles particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Extension des constructions existantes pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, la hauteur de ces constructions ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante.
- Constructions, clôtures et ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation et lignes électriques, abribus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

**ARTICLE UI 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****Règles générales****1 - Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel****Aspect**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel et le bâti existant.

Dans le cas de plusieurs bâtiments sur le terrain, le traitement de chaque bâtiment doit présenter une unité et une harmonie architecturale d'ensemble.

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

Les constructions en bois sont autorisées lorsque leur conception permet une insertion satisfaisante dans le site naturel ou bâti et qu'elles ne sont pas de type chalet.

Dans le cas de restauration de bâtiment, les matériaux employés en façades doivent être en harmonie avec l'existant.

**Implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte.

La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

**Mouvement de sol et talus**

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. La configuration du terrain naturel devra être maintenue dans son ensemble. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.

**Sont interdits :**

Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements.

Tout terrassement dans les parcelles cadastrée B 15 et B 16.

**Composition des talus**

La hauteur du remblai ne doit en aucun cas excéder 1,00 m (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

Les talus doivent être plantés.

**2 - Toitures**

La toiture d'une construction annexe doit être en harmonie avec la construction principale.

Les toitures devront présenter des gammes de couleurs conformes au nuancier présent en mairie.

**3 - Façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Les façades devront présenter des gammes de couleurs conformes au nuancier présent en mairie.

**4 - Portails et clôtures**

Les clôtures, portails et portillons devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur environnant et avec la construction principale.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

En bordure des voies, les clôtures devront être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur – en principe 0,40 – surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1,80 m de hauteur sur rue, et 2,00 m sur limites latérales.

#### **5. Dispositions diverses**

Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs seront implantés le plus discrètement possible ; s'ils sont visibles depuis l'espace public, ils seront peints dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel ils sont installés dans la mesure du possible.

Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en toiture et en façade des bâtiments, sous réserve qu'ils s'y intègrent harmonieusement et qu'ils ne soient pas en vue directe depuis le domaine public.

Les citernes devront être enterrées selon normes en vigueur. En cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

#### **Règles particulières**

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

#### **ARTICLE Ui 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

Il sera exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

1 emplacement par logement d'une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup>, majoré de 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire entièrement réalisée.

- Pour les constructions à usage de commerce, artisanat, bureau ou industrie :

1 emplacement pour 60 m<sup>2</sup> de SHON

- Pour les constructions à usage d'entrepôt :

1 place pour 150 m<sup>2</sup> de SHON, non compris le stationnement des poids lourds.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

A défaut, on se reportera à la procédure de compensation prévue à l'article L332-1-7 du code de l'urbanisme qui prévoit de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

#### **Places cycles**

Un minimum d'une place de vélo abrité pour 5 places automobile sera exigé.

#### **ARTICLE Ui 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement VL et un arbre pour 3 places de stationnement PL.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

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 pour être non visible depuis le domaine public.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parking, réseaux et plantations devra être annexé à la demande du permis de construire ou du permis de lotir.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE U1 14- Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.