

## CHAPITRE 6 - 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 est une zone réservée aux activités économiques : artisanat, industrie ou commerce.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels :

- RI soumis à un aléa fort d'inondation
- Ri soumis à un aléa moyen d'inondation
- ri soumis à un aléa faible d'inondation

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger. Les secteurs RI sont inconstructibles.

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

#### Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les constructions d'habitation ne respectant pas les conditions fixées dans l'article UI2.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous condition :

- Les logements de fonction strictement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition qu'ils soient incorporés aux bâtiments d'activités, que la SHON du logement ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> par activité.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels et technologiques majeurs, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre à condition que :
  - o sa présence ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
  - o sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone
  - o la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

Dans les secteurs Ri, affectés respectivement par des aléas moyens, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, seuls sont admis :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections de toiture sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa moyen, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens.
- les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs ri affectés par un aléa faible d'inondation par crues de fleuves et rivières, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :

- que le niveau habitable où utilisable soit situé à 0,60 m au-dessus du terrain naturel,
- que toute partie du bâtiment située en dessous de cette cote ne soit ni aménagée, ni habitée. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°0, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque d'envahissement lors de crues exceptionnelles et à la prévention des dommages contre les eaux.

## **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**

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme sont applicables sur l'ensemble de la zone.

### **ARTICLE Ui 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **1. Alimentation en eau**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2. Assainissement**

##### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

#### **3. Autres réseaux**

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**

Sauf dispositions particulières portées au document graphique, les constructions ou installations devront s'implanter avec un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul peuvent être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc....

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 5$ ).

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au 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.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement 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 espacement sera au minimum de 5 m.

### **ARTICLE Ui 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol maximum est fixée à 60%.

Lorsqu'il s'agit d'entrepôt ou les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70%.

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut également être portée à 70%.

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

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 12m. Seules les installations techniques telles que cheminées, château d'eau etc.... peuvent dépasser cette cote.

### **ARTICLE Ui 11 – Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle.

Les clôtures doivent être constituées de murets de faible hauteur surmontés d'un dispositif à claire voie de conception simple et d'aspect agréable, doublé de haies vives. Le tout ne doit pas excéder 1.50m de hauteur sur rue et 2m sur les propriétés riveraines.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation spécifique des constructions (gardiennage, sécurité).

A proximité des carrefours et des accès aux bâtiments industriels, ces clôtures doivent être établies afin de ne pas créer de gêne pour la circulation publique et la visibilité aux sorties d'établissements.

Dans les secteurs Uiri, la construction de mur ou de clôture ne doit pas faire obstacle aux écoulements des eaux.

### **ARTICLES 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.

- Habitation 1,5 places pour tout logement et 0,5 places supplémentaires pour les logements d'une SdP supérieure à 80m<sup>2</sup>.

Pour les opérations d'ensemble, 1 place par logement devra être intégrée au bâti, (souterrain ou parking couvert sauf en cas d'impossibilité technique).

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies doit être arrondi à l'entier supérieur.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article R111-25 du code de l'urbanisme.

Pour tous les établissements industriels, 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 doivent être distinctes des aires réservées aux manœuvres des véhicules.

Toutes ces aires de stationnement doivent figurer au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Pour les véhicules de livraison, de service et de clientèle, les normes de stationnement minimum sont :

Taille de la parcelle concernée	<10 000m <sup>2</sup>	> 10 000m <sup>2</sup>
Emplacement véhicules industriels (50m <sup>2</sup> )	2	3
Emplacement véhicule léger (25m <sup>2</sup> )	1 place/3 emplois	
Logements de fonction	1 place/logement	
Commerce	1 place/25m <sup>2</sup> de surface de vente	

### **ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

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 parking.

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.

Les lotissements en zone industrielle faisant l'objet d'une opération d'ensemble comporteront un plan de plantations qui devra tenir compte de l'environnement immédiat.

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

### **ARTICLE Ui 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.