

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

### I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de la zone destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, ou commerciales ainsi que des activités tertiaires.

### II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

L'édification des clôtures est subordonnée au régime des constructions ou travaux exemptés du permis de construire et font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UI 1: LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- la création de siège d'exploitation agricole,
- le camping et caravaning.

#### UI2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- la transformation de bâtiments existants en bâtiments à usage d'activité,
- les constructions ou l'extensions des bâtiments à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
- les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que leur extension ou leur transformation dans la limite de 170 m<sup>2</sup> de superficie hors œuvre net totale,

- les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils répondent aux besoins de l'activité en place et dont les conditions respectent les règles sanitaires et de sécurité en vigueur. Ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public,
- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UI 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

#### 1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 5 mètres de large.

#### 2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à la destination des constructions autorisées. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

La largeur et la structure des voies doivent être fonction des circulations qu'elles sont appelées à supporter.

### ARTICLE UI 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

## **ASSAINISSEMENT**

### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

### **Eaux résiduaires non domestiques**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

## **RESEAUX ELECTRIQUES , TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

## **ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les bâtiments ou équipements techniques (transformateur, poste d'accueil et de contrôle) nécessitant un accès direct ne seront pas tenus de respecter le recul en bordure des voies.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles.

## **ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Une marge de recul minimum de 15 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- aux établissements publics ou d'intérêt collectif,

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

### **ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Dans tous les cas, une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf dispositions spéciales du service incendie.

### **ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % du lot ou de la parcelle.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant

### **ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR**

#### **1) Principe général**

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parking, aire de stockage doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les constructions ou installations à édifier ou à modifier doivent former un ensemble architectural de qualité et s'harmoniser avec les éléments voisins ainsi qu'avec l'ensemble de la zone.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unicité de structures et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de façade sont choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, de préférence autolavables.

Sont interdits :

- le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les bardages et les couvertures en fibro-ciment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

Les bâtiments annexes et les ajouts, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents d'un bâtiment et les écrans doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée.

Les clôtures, à l'avant ou sur limites séparatives, doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grilles ou grillages,
- soit de tout autre dispositif à claire voie.

Tant à l'alignement que sur la marge de recul, les clôtures peuvent comporter un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1 m 80 dont 0 m 50 hors sol pour la partie pleine.

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures sera portée à 2 mètres.

D'autres types de clôtures peuvent être autorisés s'ils correspondent à des nécessités d'exploitation ou de sécurité et sous réserve que leur aspect, perceptible de l'extérieur ne nuise pas à l'esthétique générale de la zone.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale, doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

## **2) Publicités, enseignes et pré enseignes**

La mise en place d'enseignes, de pré-enseignes et panneaux publicitaires doit être conforme à la législation en vigueur et règlements locaux.

En outre, l'installation de panneaux publicitaires est interdite sur les parcelles industrielles. Ne sont admises que les enseignes avec nom et raison sociale de la firme.

## **ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les bâtiments, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,

- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs,
- Les places de stationnement réservées aux handicapés seront aménagées en respect des dispositions législatives en vigueur.

### **ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées, traitées et entretenues.

Dans tous les cas, 20% minimum de la superficie de chaque terrain devront être libres, plantés et engazonnés.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

### **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UI 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER