

## **TITRE II - CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE UI**

La zone UI est géographiquement située dans des zones destinées à recevoir des entrepôts, des établissements industriels, artisanaux, commerciaux, des bureaux et des activités de services de toute nature, des établissements scientifiques, techniques et administratifs.

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

#### **ARTICLE UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

Sont interdits :

1. Toutes les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article UI 2b.
2. Les terrains de camping.
3. Les terrains de caravanning.
4. Les caravanes.
5. La création ou extension de carrières.
6. Les affouillements et exhaussements de sols, sauf en zones inondables pour ce qui concerne les exhaussements, qui ne sont pas rendus indispensables par des aménagements paysagers ou par le fonctionnement du service public ferroviaire.
7. Les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides, et les installations de transformation des matériaux de récupération, sauf sur le site d'implantation de l'Usine d'Incinération du Syndicat Intercommunal de Traitement des Résidus Urbains (SITRU) et de sa déchetterie.
8. Les entreprises de cassage, carrosserie de voitures.
9. les dépôts à l'air libre sauf ceux indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire.

#### **ARTICLE UI 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

##### **a. Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de la déclaration préalable par délibération du 18 septembre 2007

2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir par délibération du 18 septembre 2007.

#### b. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Les logements des personnes dont la présence sur place est indispensable

Les dépôts à l'air libre à la condition que leur organisation et leur aspect soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les activités économiques et les installations classées sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucunes incommodités excessives (bruit, odeurs, pollution) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.

Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.

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

### **ARTICLE UI 3 - Accès et voirie**

#### a. Accès\*

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, permettant de créer un accès répondant aux conditions du présent article.

2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité, directement, ou par l'intermédiaire d'une voie à créer ; la largeur de cette voie est définie à l'alinéa UI 3 b 1 ci-après. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les voies express et les autoroutes.

3. Un seul accès charretier de 3,5 m de large au maximum est autorisé par logements; il doit être aménagé de façon à apporter une gêne minimum à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès n'est autorisé que sur celle de ces voies qui présente le moins de gêne ou de risques pour la circulation. L'accès dans les pans coupés est interdit.

---

\* Voir définition en annexes du présent règlement

Des dispositions différentes pourront être admises à titre exceptionnel, quand il n'y a pas de stationnement public possible à proximité du terrain ou quand la création d'un 2ème accès n'entraînerait pas de gêne pour le stationnement public.

4. Les caractéristiques des accès doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours.

#### b. Voiries\*

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies nouvelles en impasse doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours.

La largeur des voies (chaussée et trottoirs) à créer est la suivante :

- en sens unique sans stationnement : largeur totale minimale de 6 m, sur toute sa longueur.
- en sens unique avec stationnement ou en double sens sans stationnement : largeur totale minimale de 8 m.
- en double sens avec stationnement : largeur minimale de 9 m, sur toute sa longueur.

2. Les voies privées susceptibles de classement dans le domaine public doivent présenter les caractéristiques nécessaires à ce classement.

### **ARTICLE UI 4 - Desserte par les réseaux**

#### a. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable pour être autorisée.

#### b. Assainissement

##### **1. Eaux usées**

Toute construction, pour être autorisée, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement suivant la réglementation en vigueur.

##### **2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

---

\* Voir définition en annexes du présent règlement

En cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont exigés. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration.

Dans les périmètres de carrières, les puits d'infiltrations doivent se situer le plus loin possible des cavités souterraines ou être descendu en profondeur sous le dernier niveau de carrières.

Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum conforme au règlement d'assainissement

### **3. Électricité, téléphone**

Dans les voiries nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains. Dans tous les cas, les raccordements sur les parcelles privées doivent être souterrains.

### **4. Déchets**

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des emplacements poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

## **ARTICLE UI 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

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

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 8 mètres minimum de l'alignement futur tel que défini sur les documents graphiques ou de l'alignement actuel s'il n'est pas défini d'alignement futur.

Seules sont autorisées dans les marges de reculement les saillies de faible importance inhérentes au gros oeuvre, telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres... Elles sont limitées à 0,25 m d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

Pour les constructions existantes, une isolation thermique extérieure de 0.20 m dans la marge de retrait est possible même si elle est inférieure à 8 m.

Toutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des vues, telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de reculement.

2. En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale est prise comme alignement.

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

1. Les constructions situées à l'intérieur de la zone UI peuvent s'implanter sur les limites séparatives internes à la zone. Toutefois, lorsque la limite coïncide avec celle qui sépare la zone UI de toute autre zone, leur implantation ne pourra s'effectuer qu'à 10 m au moins de cette limite.

2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur les limites, elles doivent respecter les marges de recul suivantes :

- Dans le cas d'un mur aveugle\* ou comportant des baies ne créant pas de point de vue-: une marge de 4 m minimum.
- Dans le cas d'un mur ou d'une construction comportant des points de vue\* : une marge de 8 m minimum, sauf contrat de cour commune.

3. Dans les marges de recul, les saillies telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres sont limitées à 0,25 m. d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

L'isolation thermique extérieure dans la marge de recul est autorisée avec une épaisseur maximum de 0,20 m.

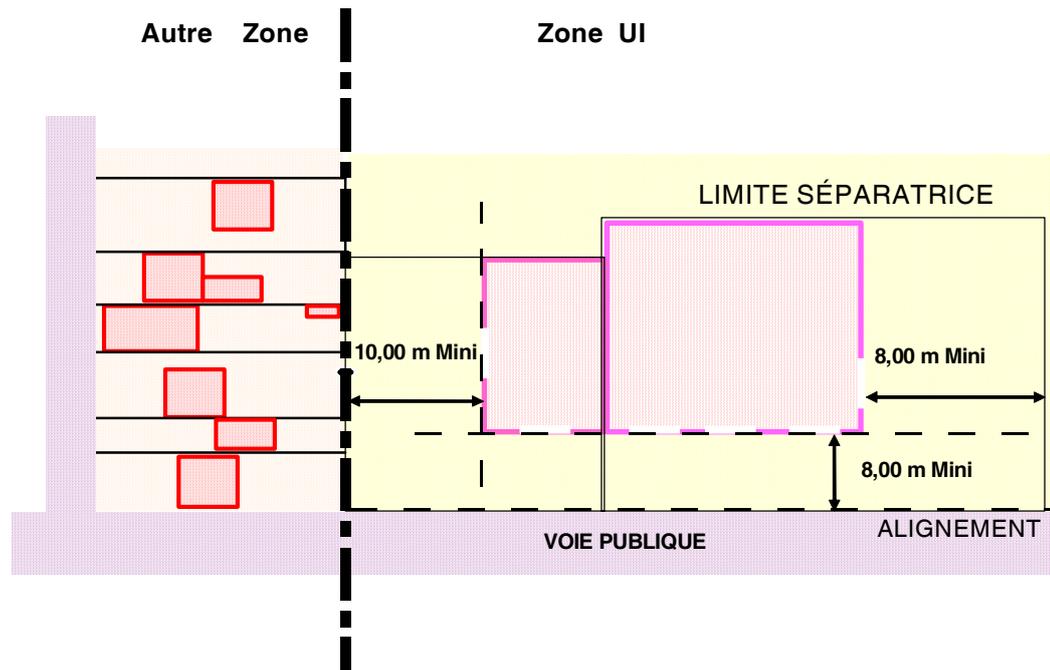
Toutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des points de vue telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de recul.

4. Exception : les fenêtres de toit d'une hauteur d'allège  $\geq 1,90$  m sont autorisées sans limite de distance par rapport au fond voisin.

---

\* Voir définition en annexes du présent règlement

### Plan d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales



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

La distance entre constructions non contiguës sur une même propriété doit être :

- entre les murs comportant créant des points de vue : de 8 m. minimum
- entre les murs aveugles\* ou comportant des baies n'offrant aucun point de vue\* : de 4 m. minimum

### ARTICLE UI 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain d'implantation.

**Rappel** : la définition de l'emprise au sol est contenue dans l'annexe au présent règlement.

### ARTICLE UI 10 - Hauteur des constructions

**Nota** : la définition de la hauteur et de son mode de mesure est donnée dans l'annexe au présent règlement.

\* Voir définition en annexe du présent règlement

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m au faîtage (à l'exclusion des cheminées).

Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons techniques particulières.

### **ARTICLE UI 11 - Aspect extérieur**

1. Le permis de construire ne peut être accordé si la construction, par sa situation ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et bien s'intégrer aux paysages et à l'environnement bâti.

2. Les espaces non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à l'environnement ni à l'harmonie des paysages.

3. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques autres que les briques de parement etc. est interdit.

4. Les clôtures, portails et portillons, à l'alignement ne doivent pas comporter de parties pleines sur plus d'un tiers de leur surface, et ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres. Les piliers des portails peuvent avoir une hauteur supérieure (2,3m).

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin d'harmoniser la clôture au bâti existant ou environnant.

Il est obligatoire de garder une unité d'aspect entre les bâtiments et tous les éléments de clôture.

5. Les clôtures en limites séparatives peuvent atteindre une hauteur de 2,6 m.

### **ARTICLE UI 12 - Stationnement**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

#### **a. Pour les constructions à usage d'habitation**

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

b. Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics)

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

c. Pour les établissements industriels

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. A ces mesures, à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et la manoeuvre des camions et autres véhicules utilitaires.

d. Pour les établissements commerciaux, artisanaux ou de services

*Pour les commerces de proximité , l'artisanat de services et les services,*  
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

*Hôtels et restaurants.*

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

*Salles de spectacles et de réunions, autres Etablissements Recevant du Public.*

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité sur la base de 1 place par 10 personnes entamée.

e. Pour les CINASPIC\*.

Le stationnement sera déterminé en fonction des besoins spécifiques de chaque équipement.

MODE D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (300m), le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions fixées par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation ;

---

\* Voir définition en annexe du présent règlement

- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

### **ARTICLE UI 13 - Espaces libres et plantations**

1. Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
2. Les marges d'isolement des installations, travaux divers, et dépôts à l'air libre, par rapport aux limites des autres zones, ainsi que des voies et emprises publiques doivent être plantées d'arbres formant écran.
3. Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

### **ARTICLE UI 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il n'est pas fixé de COS pour cette zone ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles précédents.

### **ARTICLE UI 15 Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions de la zone devront répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande.

Recommandation : dans la mesure du possible les constructions tendront vers le modèle de bâtiment à énergie positive.

### **ARTICLE UI 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.