

CHAPITRE UI

CARACTERE DE LA ZONE :

Zone à vocation principale d'établissements industriels, scientifiques techniques, d'activités artisanales ou commerciales et d'équipement

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

- les constructions à usage d'activités
- la construction ou l'extension des équipements publics ou à caractère d'intérêt général
- les établissements, les installations classées ou non classées, les dépôts de toute nature, à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion et pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés
- l'extension ou l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation
- la démolition de bâtiments et de clôtures
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers
- les clôtures

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.
Dans les bandes figurant de part et d'autre de ces voies au document graphique « Isolement acoustique contre les bruits des infrastructures terrestres », toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 figurant en annexe du dossier.
- Risque d'alluvions compressibles: Toutes mesures devront être prises pour la réalisation d'études de sol préalablement aux travaux d'urbanisation.
- Toute opération d'aménagement sur remblai ou sur cuvelage étanche est susceptible d'engendrer une remontée de nappe dans ces alluvions en amont des travaux. Ces perturbations répétées le long de la vallée peuvent conduire à des risques d'inondation aggravés en cas de forte pluie.

ARTICLE UI 2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDIT

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article 1.

Et en particulier :

- les lotissements à usage d'habitation.
- les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 1.

- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- les carrières.
- les décharges.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE UI 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – Assainissement

• Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

• Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

3 – Autres réseaux

• Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE UI 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Aucune prescription.

ARTICLE UI 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- les constructions doivent respecter lorsqu'il existe le recul indiqué au plan.
- si aucun recul ne figure au plan, les constructions ne peuvent être implantées à une distance d'au moins de **6 m** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Implantation par rapport aux autoroutes et voies rapides

Zone non aedificandi – Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Première marge de recul – Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 60 m².

Implantations par rapport aux voies ferrées

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de **20 m** du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

Cas particuliers :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... qui peuvent être admis à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées. Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.
- aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.
- aux équipements publics ou d'intérêt général lié à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales, à défaut les marges d'isolement s'imposent. Pour les autres limites séparatives, les marges d'isolement doivent être respectées.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (**L**) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (**H**) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de **4 m**.

Cette largeur (**L**) peut être réduite à la moitié de la hauteur (**H/2**) avec un minimum de **2,50 m** pour les parties de murs ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de **1,90 m** au-dessus du plancher.

Prescriptions particulières

En limite séparative avec des zones à vocation d'habitat, les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes:

La largeur (**L**) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (**H/2**) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de **6 m**.

Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.

Cas particuliers :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt général lié à la voirie et aux réseaux divers.
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
- que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.
- qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.
- que les prescriptions particulières suscitées soient respectées.

ARTICLE UI 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de **4 m**.

Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de **1,90 m** au-dessus du plancher.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de **2,50 m** pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de **1,90 m** au-dessus du plancher.

Cas particuliers :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées

ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60%** de la superficie totale du terrain.

Cas particuliers :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- en cas de reconstruction dans un délai de quatre ans d'un bâtiment sinistré et dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

ARTICLE UI 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **9 m**.

Cas particuliers :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.
- aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.
- en cas de reconstruction dans un délai de quatre ans d'un bâtiment sinistré et dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

ARTICLE UI 11 ASPECT EXTÉRIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et les aires d'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

ARTICLE UI 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par **200 m²** d'espace non construit.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de **1 000 m²**. Lorsque leur surface excède **2 000 m²**, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Le C.O.S volumétrique maximal autorisé est de **5,5 m³ par m²**.

Cas particuliers :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions ou aménagements d'équipements publics ou dont l'intérêt général est reconnu
- en cas de reconstruction dans un délai de quatre ans d'un bâtiment sinistré et dans la limite de la SHON existante du bâtiment détruit

ARTICLE UI 15 DÉPASSEMENT DE C.O.S.

Aucun dépassement de C.O.S. n'est autorisé, sauf cas particuliers énoncés à l'article 14.