

# CHAPITRE II-5

## Dispositions applicables à la zone UI

**Zone d'activités réservées aux établissements industriels, scientifiques, et techniques, ainsi qu'aux activités artisanales.**

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UI 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

##### UI 1-1. Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement des terrains pour le camping.
- Les décharges
- Les dépôts de toute nature non liés aux activités de la zone.
- Les entreprises de cassage de voitures.
  
- **Dans les espaces boisés classés**, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements conformément à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.
  
- **Dans la bande de protection des 50 mètres de lisière de forêt**, toute urbanisation nouvelle à moins de 50 mètres de la limite de la forêt dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.

Les aménagements et installations admis dans la bande de protection de la lisière ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent être réversibles.

Peuvent notamment être admis :

- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière.
- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés.
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou forestières.

- **Dans la bande inconstructible (20 mètres depuis le front boisé)** figurant au document graphique, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.

## **UI 1-2. Axe d'écoulement et risque d'inondation pluviale**

Les axes d'écoulement pluvial figurent au plan par une inscription graphique.

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au propriétaire de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

**Sont donc interdits**, dans une bande de 10 mètres, centrée sur l'axe d'écoulement, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction :

- les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.
- des aménagements dans le cadre de Z.A.C. ou de lotissements, dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique complet.

### Cas particulier :

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies et sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du bord de la voie, seules sont interdites les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est suffisante.

<b>ARTICLE UI 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOU MIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
---

### **UI 2-1. Sont admis sous condition :**

- **Les établissements** de toute nature et installations classées ou non classées, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation, à la condition qu'elles soient liées à la surveillance ou au gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la limite d'un logement par unité foncière.

**Ces constructions doivent être intégrées aux bâtiments des établissements concernés.**

- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir et notamment en ce qui concerne l'aspect.

- Les affouillements et les exhaussements de sol à la condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou à des aménagements paysagers.

**UI 2-2.** Les occupations et utilisations du sol admises devront en outre prendre en compte les conditions relatives aux protections, risques, et nuisances, prescrites ci-après :

### **PROTECTIONS, RISQUES, ET NUISANCES**

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

#### **UI 2-2-1. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols**

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour s'assurer de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et de se référer aux dispositions du Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain ( P.P.R.M.T.), annexé au P.L.U.

#### **UI 2-2-2. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 26 juin 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

#### **UI 2-2-3. Secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz**

Les constructions et installations prévues dans les secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 14543 du 30 avril 2018.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UI 3 – ACCES 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 RESEAUX

Toute construction ou aménagement devra se conformer au règlement du schéma directeur d'assainissement (S.D.A.) de la commune, qui prend en compte, entre autres, le risque d'inondation ainsi que les mesures techniques réglementaires.

#### 1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

#### 2. - ASSAINISSEMENT

##### *a) Eaux usées*

**Toute construction ou installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée aux collecteurs publics par l'aménagement d'un réseau séparatif interne.**

##### *b) 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.

##### *c) Techniques alternatives*

Il est recommandé d'utiliser au maximum l'eau de pluie collectée par les gouttières en été et de réguler, avec le même équipement, les eaux de pluie s'évacuant vers le réseau ou le milieu naturel en hiver.

*L'objectif est, outre les économies d'eau potable et donc la préservation de la ressource, de limiter dès la source les arrivées d'eau de pluie au réseau pluvial. Avant l'urbanisation, cette eau se serait filtrée dans le sol.*

Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que des puits d'infiltration.

**Dans les zones de risques liées à la présence de gypse**, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

### **3. - AUTRES RESEAUX**

#### Électricité - téléphone

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

<b>ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (surfaces, forme, dimensions)</b>
--

**Sans objet.**

<b>ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</b>
--

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le reculement indiqué au document graphique ou au plan d'alignement.

Si aucun reculement ne figure au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 mètres** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ainsi qu'aux emprises publiques (places, jardins, parvis...).

#### CAS PARTICULIER :

Ces prescriptions ne concernent pas les postes de transformation de distribution ou autres ouvrages techniques dont la surface est inférieure à 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que les constructions annexes et ouvrages fonctionnellement attachés aux activités développées dans la zone, qui pourront être implantés dans une bande de 10 mètres, décomptée depuis l'alignement.

Cette prescription ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

## **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur (L) des marges d'isolement devra être au moins égale à la hauteur (H) de la construction, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère et au droit des limites séparatives, avec un minimum de **6 mètres**.

Cette largeur pourra être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de **2,50 mètres** si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

Toutefois, elles peuvent être édifiées sur une limite latérale si les conditions suivantes sont satisfaites :

- Les constructions qui s'adossent à un bâtiment existant sur le terrain voisin doivent s'harmoniser avec celui-ci en ce qui concerne la forme, le volume, la hauteur, les percements, les matériaux et les coloris des façades.

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

- Des mesures de protections propres à éviter la propagation des incendies ont été reconnues satisfaisantes par l'Inspection Départementale des Services d'Incendie et de Secours.

### **CAS PARTICULIERS**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

## **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 :

Entre deux bâtiments, la distance ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de **6 mètres**.

Cette prescription ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

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

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

Cette prescription ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

## **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définition en annexe)**

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder **10 mètres**.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

### **TOITURES**

Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable en toiture.

### **CLOTURES**

Les clôtures ne devront pas comporter de partie pleine sur plus de 1/3 de leur hauteur qui n'excédera pas 2 mètres.

Les coffrets électriques doivent être insérés dans la clôture et ne peuvent pas dépasser du nu de ladite clôture.

## **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire, le nombre de places minimum fixé à **l'annexe II** du présent règlement.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

## **ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**

### **AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

#### *Dispositions générales :*

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 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

#### *Aménagement particulier des marges de reculement :*

La marge de reculement par rapport à l'alignement sera traitée en espace vert sur au moins 40 % de sa superficie.

#### *Parcs de stationnement et leurs accès :*

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

**SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE  
D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

**Sans objet.**