

# **ZONE UI**

## **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine équipée à vocation économique, à dominante artisanale et industrielle.**

Elle comprend les secteurs UIr, UIra et UIrb.

Les secteurs UIr, UIra et UIrb sont soumis à un risque d'instabilité des sols où devront être prises en compte les prescriptions prévues dans l'étude spécifique annexée au dossier.

## **RAPPELS**

- 
- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
-

## **ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

a) Les constructions à usage :

- agricole,
- d'habitation sans lien avec des activités économiques

b) Le camping et le stationnement de caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*.

c) les parcs d'attractions\* ouverts au public.

d) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

e) Dans les secteurs UIra et UIrb sont de plus interdit toutes constructions nouvelles à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2 ci-après.

## **ARTICLE UI 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

a) les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques \* et sous réserve que la SHON de cette construction d'habitation n'excède pas 150 m<sup>2</sup> et l'emprise au sol \* 25 % de celle de la construction à usage d'activité existante et autorisée.

b) la reconstruction \* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

**c) Dans le secteur UIra :**

- Le changement de destination des bâtiments existants à l'exception du changement de destination en vue de l'habitation non lié à la surveillance, la direction ou le gardiennage des établissements autorisés dans la zone.
- Les travaux d'entretien concernant les constructions existantes.
- L'extension en vue d'une activité économique sans excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment concerné à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions à usage d'annexes lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**d) Dans le secteur UIrb :**

- Les installations et occupations du sol liées à l'exploitation et à la manutention des matériaux de carrières.

## **ARTICLE UI 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

### **ACCES :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

### **VOIRIE :**

- a) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur d'emprise inférieure à 7 m.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UI 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **ASSAINISSEMENT :**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

#### **Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, le rejet des dites eaux n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

#### **Eaux non domestiques (eaux industrielles)**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

**NOTA** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

## **ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Néant.

## **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants, pour les constructions à usage d'annexes\* ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*.

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

a) La construction en limite est autorisée à condition :

- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone UI,
- que la hauteur sur limite n'excède pas 6 m.

b) Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m des dites limites.

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*.

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

Néant.

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain\*.

## **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Cette limite ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

Se reporter au titre IV.

## **ARTICLE UI 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE UI 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 %.
- b) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.
- c) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

## **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.