

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone : Ce sont les zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article UI 2 :

ARTICLE UI2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

- Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale, de service, et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, à condition que leur implantation ne fasse pas obstacle au bon aménagement du reste du secteur.

- Les installations classées ou non soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, le risque d'incendie ou d'explosion.

- Les constructions à usage de bureaux des activités autorisées.

- Les affouillements et exhaussements des sols pour la réalisation de projets de bâtiments industriels.

- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'une servitude d'espaces boisés classés (art L 130.1 du code de l'urbanisme) sont autorisées en faisant abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants :

- L'aménagement, la réparation, le changement d'affectation des bâtiments existant avant la mise en vigueur de la présente révision du P.L.U, à condition que la nouvelle affectation ne soit pas interdite à l'article 1,
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surfaces de plancher et pour la même destination que celle qui existait avant le sinistre,
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général contribuant au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 de code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Article UI4 - Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R 111-12 du code de l'urbanisme.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article UI5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UI6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage d'industrie ou de dépôts doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 m par rapport à l'alignement.

Ce retrait est réduit à 5 m pour les autres constructions.

Article UI7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Il est admis de construire en limite contre un bâtiment existant lui-même adossé à la limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment ainsi construit ne devra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin.

Dans les conditions prévues à l'article 4 du titre 1 du présent règlement une adaptation à l'application stricte des règles précisées ci-dessus pourra être autorisée dans le cas de réparation, d'aménagement ou d'extension de faible emprise des constructions existantes

Article UI8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé

Article UI9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale de la parcelle.

Article UI10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m à l'égout du toit.

Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que des souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs de pignon, garde-corps, acrotères,...

En cas de topographie mouvementée (pente de plus de 5%), la hauteur se mesure par rapport à l'altitude moyenne du terrain.

Article UI11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Sauf pour raison de sécurité, les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives, ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 1 m de hauteur.

Elles peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des murs en maçonnerie ou des barrières de bois peintes surmontés ou non d'un grillage et doublés de haies vives.

Article UI12 - Stationnement des véhicules

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

En particulier, il est exigé :

- **pour les constructions à usage de bureau,**
1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors œuvre nette de construction.
- **pour les établissements industriels,**
1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de construction
- **pour les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² de surface de vente,**
1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de vente.
- **pour les hôtels et les restaurants,**
1 place de stationnement par chambre,
1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
- **pour les établissements industriels,**
1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de construction.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les extensions d'établissements industriels ou commerciaux existants ne peuvent être autorisées qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces établissements ne disposeraient pas du nombre de places exigées pour l'ensemble des bâtiments, les places de stationnement nécessaires pour une surface double de celle des extensions projetées.

Les normes de stationnement applicable aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Article UI13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés, dans la mesure où ils ne servent pas à des dépôts, au stationnement ou à l'évolution des véhicules.

Les dépôts visés à l'article 2 doivent être dissimulés par des arbres à croissance rapide plantés notamment sur la totalité des marges de reculement définies aux articles 6 et 7.

Les marges de reculement par rapport aux voies doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 20 m² de surface.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m². Lorsque ces parcs excèdent 2000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

Article UI14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.