

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ui

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ui correspond aux zones d'activité structurantes développées à l'Est du territoire communal, à proximité de la route départementale 174, destinées à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux. Elles sont équipées de tous les réseaux de viabilité.

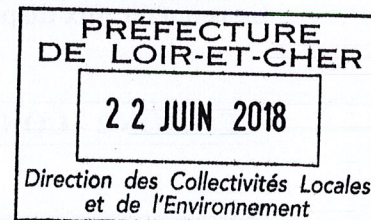
Un secteur Uia est défini pour permettre les activités commerciales de détail et grand public. Elles sont exclues du reste de la zone pour garantir la pérennité de la vocation industrielle dominante.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### Ui.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les constructions à usage d'habitat et notamment les lotissements.
- Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage.
- Les carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussement du sol non liés au fonctionnement d'ouvrages techniques ou d'intérêt général.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs, à ciel ouvert, de caravanes.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les constructions légères destinées à l'habitat ou aux loisirs (maisons mobiles, bungalows, ...).
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, croix, statue, silo, supérieure à 2 m.  
Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les activités commerciales de détail et grand public, sauf en secteur Uia où elles sont autorisées.



#### Ui.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES



**Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :**

- Les équipements sportifs et ludiques d'intérieur (pistes de karting, discothèques, ...), qui ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat lorsqu'ils sont situés à proximité des zones habitées.
- Les logements nécessaires à la sécurité et à la permanence des fonctions de l'entreprise ainsi que les foyers et logements de passage d'intérêt général. Les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments d'activités.
- Les cantines, restaurants d'entreprise ou crèches d'entreprise, etc.... et tous les services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité industrielle ou nécessaire au bon fonctionnement des industries.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existante est admise sous réserve de ne pas dépasser 50 % de la surface de plancher existante.
- Les annexes aux habitations sont autorisées sous réserve d'être accolées à une habitation existante.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

**Se reporter aux dispositions communes**

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

### Ui.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 - ACCÈS

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale ou de desserte.
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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.
- 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.
- Les accès directs sur la route départementale 174 sont interdits.

#### 2 - VOIRIE

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale ou de desserte, dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
  - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
  - aux besoins de circulation du secteur,



- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie avec une largeur minimale des voies de 4 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

**Se reporter aux dispositions communes**

#### **Ui.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **1 - EAU POTABLE**

**Se reporter aux dispositions communes.**

##### **2 - ASSAINISSEMENT**

###### **Eaux usées**

- Toutes les eaux et matières usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

**Se reporter aux dispositions communes.**

###### **Eaux pluviales**

- Toute aire de stationnement d'un minimum de 10 unités doit être équipée d'un système de séparateur d'hydrocarbures, pour élimination avant rejet.

**Se reporter aux dispositions communes.**

##### **3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)**

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

#### **Ui.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :**

Article supprimé en application de la loi ALUR

#### **Ui.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins :

- 25 mètres de l'axe de la route départementale 174,
- 05 mètres de la limite d'emprise des voies intérieures.

###### **Exceptions:**

- Pour les équipements techniques (transformateur, ...) nécessitant un accès direct ou les logements et bureaux, la marge de reculement pourra être ramenée à 5 mètres de la limite d'emprise des voies intérieures.



## **Ui.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) si un mur coupe-feu est prévu,
- soit à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, un retrait de 20 mètres est exigé par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone d'habitat.

Les équipements sportifs et ludiques d'intérieur (pistes de karting, discothèques, ...) doivent être implantés en respectant une distance au moins égale à 100 mètres par rapport aux limites de la zone d'activité avec une zone d'habitat.

### *Exceptions*

Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), l'implantation est libre.

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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

## **Ui.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 50 % de la surface du terrain si celui-ci est supérieur ou égal à 3 000 m<sup>2</sup>,
- 60 % de la surface du terrain si celui-ci est inférieur à 3 000 m<sup>2</sup>.

### *Exceptions*

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour :
  - les extensions ou surélévations de bâti existant,
  - les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

**Se reporter aux dispositions communes**



## **Ui.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments est de 15 mètres à l'acrotère ou au faîtage.

### **Exceptions**

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),

**Se reporter aux dispositions communes**

## **Ui.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site.
- Toutes les façades seront conçues pour préserver une unité des bâtiments. Il est cependant obligatoire d'apporter un soin particulier aux entrées.
- L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage.
- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de faire preuve d'une intégration satisfaisante.

### **2 - ENSEIGNES**

- Les enseignes et pré enseignes doivent constituer un ensemble cohérent en hauteur, en matériaux et en forme et seront posées à une hauteur commune.
- Seules les enseignes indiquant la raison sociale de la firme industrielle occupant le lot seront autorisées. Les enseignes sont portées sur la façade du bâtiment. Les publicités sont interdites.
- Il est interdit de louer pour la publicité ou l'affichage, tout ou partie du terrain concédé, des murs de clôture ou toute partie de construction.
- La nature, l'emplacement et les dimensions de ses enseignes seront portés sur les documents accompagnant la demande de Permis de Construire.
- Les totems et drapeaux ne peuvent pas dépasser la hauteur du bâtiment principal et doivent respecter les règles d'implantation précitées.

### **3 - FACADES**

- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu, extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est interdit.



#### 4 - CLÔTURES

- Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.
- Elles seront constituées d'un mur de soubassement en béton apparent de 0,4 mètre de hauteur apparente maximum, surmonté d'un grillage soudé rigide plastifié.

##### *Clôtures sur voie publique*

- La hauteur totale maximale autorisée est de 2 mètres.

##### *Clôtures sur limite séparative*

- La hauteur devra être comprise entre 1,5 et de 2,5 mètres.

### **Ui.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Chaque entreprise devra pouvoir assurer sur son terrain, le stationnement de tous les véhicules dont les propriétaires auront une attache avec l'entreprise considérée.

### **Ui.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### 1 - ESPACES LIBRES

- Ces espaces ne devront pas rester en terre battue ; au minimum ils seront compactés.
- Les aires de grande surface, supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, seront recoupées de haies ou de bandes de gazon.

#### 2 - ESPACES VERTS

- Toute la surface du terrain laissée libre par les constructions, voies et aires de manœuvre, sera aménagée en jardins engazonnés plantés d'arbustes et d'arbres à grand développement et à raison de 2 arbres minimum par 1 000 m<sup>2</sup> d'espace libre.
- Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer tout dépôt de matériaux, compacteur à déchet ou benne à déchet.
- Les clôtures sur rue seront doublées de haies vives.

Se reporter aux dispositions communes

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Ui.14 - SURFACE DE PLANCHER CONSTRUCTIBLE : ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

Sans objet.