

### 3. ZONE UI

Rappel : En présence de risques naturels identifiés sur la carte n°2 du PLU convient de se référer au chapitre n°1 « Conditions spéciales concernant les risques naturels (art.R123-11b du code de l'urbanisme) » du présent règlement.

#### 3.1 SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article UI 2.
- Toute construction à moins de 20 m de la lisière des espaces boisés.
- Les forages, exhaussements et affouillements du sol non liées aux constructions autorisées dans la zone, les dépôts de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- Le camping-caravanage et le stationnement de caravanes isolées ;
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les annexes de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les commerces de proximité et de bouche et services à la personne.

##### Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Cette zone est réservée aux activités économiques où seront autorisées des activités suivantes :

- Les installations soumises à déclaration et autorisation sauf celles qui sont insalubres, incommodes, dangereuses...
- Les halls d'exposition et de vente,
- Les commerces,
- Les bureaux,
- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
  - o qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité. Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone ;
  - o que leur surface de plancher ne dépasse pas 90 m<sup>2</sup> par unité d'habitation.

Dans cette zone sont admises les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général (d'infrastructure et de superstructure) ;

## 3.2 SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UI 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'autorisation du projet peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### Accès aux véhicules :

- Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger. Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès seront mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.
- Les accès devront être aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.
- Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès à une nouvelle construction sera établi par la voie la plus sûre.

#### Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comporteront une impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour.
- Toute voie devra garantir les conditions de liaison piétons/cycles au réseau existant ou futur. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, ...) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et des personnes en situation d'handicap. La qualité de ces espaces doit correspondre au caractère et à la vocation du secteur.

### Article UI 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

#### 1. Alimentation en eau

##### ▪ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

## 2. Assainissement

### 2.1. Eaux usées

#### Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales ou sur le tènement en l'absence de réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol suite aux études techniques adéquates. Ce dispositif d'assainissement autonome devra pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire

#### Eaux usées non domestiques

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les **ouvrages** qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une **étude d'acceptabilité** et le cas échéant à une **convention** bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

### 2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées préférentiellement sur le tènement support de la construction et ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

En l'absence ou d'insuffisance de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil) ; soit de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaire. Ces dispositifs doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

En cas d'impossibilité technique ou liés à la nature des sols, les eaux pluviales peuvent rejoindre le réseau d'eau pluviale moyennant le système de surverse.

## 3. Autres réseaux

- Électricité et Téléphone : Le réseau ne sera pas aérien sauf en cas d'impossibilité technique ou des coûts hors de proportion avec l'aménagement projeté.

- Antennes relais pour le réseau GSM : Antennes relais pour le réseau GSM (Global System Mobil) sont interdites dans le rayon de 100 mètres des établissements recevant du public (ERP).

### Article UI5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Sans objet.

### Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte jusqu'à 1 mètre de profondeur.

### Article UI 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, cette marge peut être réduite ou supprimée sur l'une au plus de ces limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

### Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 7 m.

### Article UI 9 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol (CES) de tous les bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

En cas d'extension sur place, le CES peut être augmenté à concurrence de 20 % au maximum, en plus de l'emprise existante du bâtiment implanté, dans la mesure où les emplacements pour le stationnement et les manœuvres sont réalisés suivant les normes prévues à l'article UI 12.

### Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions est fixée à 8 m concernant les constructions donnant directement sur le RD63A et 12 m par ailleurs.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif.

## Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions tels que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.
- Les façades devront suivre le panel de couleurs communal et ne pas dépasser trois tons différents par façades.
- Les enseignes commerciales sont limitées à une par activité sur la façade.
- Les panneaux publicitaires devront être limités et leur implantation sera accordée suite à une demande en Mairie.

Toute installation, remplacement ou modification d'un dispositif publicitaire et/ou d'enseigne fera l'objet d'une déclaration en Mairie conformément au décret 2012-118 du 30 janvier 2012 relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux préenseignes.

- Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.
- En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur - en principe 0,40 - surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, le tout dans la limite de 1,6 m de hauteur sur rue et 2 m sur propriétés riveraines.  
Les murs de clôtures doivent être surmontés d'une couvertine et seront crépis des deux côtés. Le crépis sera identique à celui de la maison d'habitation et / ou au panel de couleurs principal.
- Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif.


## Article UI 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de :

- 4 emplacements (200 m<sup>2</sup>) pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>.
- 8 emplacements (400 m<sup>2</sup>) pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000 m<sup>2</sup> et 20 000 m<sup>2</sup>.

En ce qui concerne le personnel (usines et bureaux), il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m<sup>2</sup>) par emploi. Pour les logements de fonction, il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logement. Pour l'espace de vente, il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m<sup>2</sup>) pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.



En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un environnement immédiat du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

### Article UI13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1,5 m de largeur minimum, engazonnées ou plantées d'arbustes et devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 4 véhicules au moins. Toutefois, en cas d'impossibilité d'implantation, les surfaces des plates-bandes initialement prévues (1.5m de large toutes les 4 places) pourront être reportées et mutualisées ailleurs sur la parcelle du projet ainsi que la plantation d'arbres de hautes tiges sous réserve de respecter le nombre initialement prévu.

Tous les espaces libres non utilisés, que ce soit les parties privatives ou publiques, doivent être aménagés, engazonnés et plantés. L'aménagement de ces espaces devra être précisé dans la demande de permis de construire et devra être réalisé avant la demande de certificat de conformité.

Tous les abords du secteur seront végétalisés (« façades urbaines vertes ») et un large espace arboré (« coupure verte ») sera réaliser sur la limite Sud du secteur, proche de la zone résidentielle.

## 3. 3 SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### Article UI 14 - Occupation des sols

L'occupation du sol résulte du présent règlement et des documents graphiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, la surface de plancher est de 90 m<sup>2</sup> par logement.

## 3. 4 SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

### Article UI 15 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

### Article UI 16 - Obligations imposées aux constructeurs en matière des réseaux de communications électroniques

En ce qui concerne les constructions d'immeubles, des équipements publics et des voiries, il conviendra de réaliser les équipements de telle sorte qu'il facilite le câblage.