

CHAPITRE III - REGLEMENT DE LA ZONE UI

Caractère de la zone

La zone UI est une zone destinée aux activités :

- industrie,
- artisanat,
- commerces,
- activités tertiaires,

Elle peut également recevoir des équipements et des infrastructures publics.

Elle est composée des secteurs :

- U1a, proche des secteurs habités où les activités nuisantes, notamment industrielles sont interdites
- U1m correspondant au site de MATRA, et soumis à des dispositions particulières.

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

ARTICLE UI.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.	Les constructions à usage d'habitations sauf celles visées à l'article UI2
1.2.	Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois
1.3.	Les terrains de camping et de caravanage.
1.4.	Les habitations légères de loisirs.
1.5.	Les carrières.
1.6.	Les dépôts de véhicules hors d'usage
1.7.	Les garages collectifs de caravane
1.8.	Les parcs d'attraction
1.9.	Les dépôts sauf ceux visés à l'article UI2.
1.10.	Toute construction ou installation à caractère industriel en secteur U1a
1.11.	Les exhaussements, les affouillements de sol en secteurs sauf ceux visés à l'article UI2.
1.12.	Toute activité non liée à l'exploitation d'unités de production et de stockage de produits explosifs, en secteur U1m.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1.	En dehors du secteur U1m, les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des établissements.
2.2.	Les dépôts sauf ceux nécessaires à l'activité exercée, sous réserve que leur impact visuel à partir des voies de circulation existantes et futures soit réduit par la création d'écrans végétaux
2.3.	Les exhaussements, les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES 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 le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire 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 à l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 6 mètres.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur. Il pourra être exigé la mise en place d'un dispositif de pré-traitement.

En l'absence du réseau public d'assainissement :

. toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et tenant compte des caractéristiques du milieu récepteur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial), sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

b) Eaux pluviales : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les eaux résiduaires et les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées provenant des installations à usage d'activité admise dans la zone, doivent être traitées avant le rejet aux réseaux publics.

Les rejets au réseau d'eaux pluviales devront prendre en compte la capacité du réseau public, lorsqu'il existe. Il pourra être exigé la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales.

4.3. - DESSERTE EN ELECTRICITE ET TELEPHONE :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Ces raccordements doivent être effectués en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication..

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune caractéristique n'est imposée.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de l'article UI 6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

6.1. - Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies.

Cette distance est portée à 10 m en secteur UIm.

Les annexes de faible importance et portiques éventuels, nécessaires à l'équipement des accès et aires de stationnement, qui peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

6.2. - Nonobstant les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1, ou pour assurer une meilleure cohérence architecturale.

6.3. - Nonobstant les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions d'intérêt général de faible emprise.

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

7.1. - Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 m lorsque ces limites séparent la zone d'activités d'une zone d'habitation.

Cette distance minimale est portée à 10 m, en secteur UIm.

7.2 - Nonobstant les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

7.3 - Les dispositions de l'alinéa 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris en axe de la façade, jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur maximale est fixée à : 10 mètres

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la réalisation de dispositifs indispensables dans le domaine de la sécurité, de la protection de l'environnement, de la diminution des nuisances, voire d'impératifs techniques justifiés

Il n'est pas fixé de hauteur maximale en secteur Ulm.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent P.L.U. Une attention particulière sera portée quant au choix des matériaux et des couleurs des constructions.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas en secteur Ulm.

Forme

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

MATERIAUX ET REVETEMENTS

Est interdit :

- l'emploi de la tôle ondulée,
- l'emploi à nu de matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques, carreaux de plâtre ...),

Couleurs :

Elles seront de teintes sombres pour les couvertures et foncée pour les façades, afin de mieux se fondre au paysage environnant

Les clôtures sur rues sont constituées :

soit par un muret surmonté d'une grille, grillage, barraudage vertical simple ou de lisses
soit d'une haie champêtre composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage

la hauteur des clôtures sur rue sera comprise entre 1,50 et 2 mètres. La hauteur moyenne des murets n'excèdera pas 70 cm.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de manoeuvre des véhicules de service et de livraison devront être réalisées sur l'emprise des parcelles de terrain de la construction.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les abords de toute construction nouvelle admise dans la zone doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans l'environnement.

En l'absence de clôtures sur rue et domaine public, l'espace compris entre les bâtiments et la limite parcellaire, devront être traités en espaces verts et plantés.

Les dépôts doivent être dissimulés par des écrans végétaux

Les constructions seront isolées des zones urbaines par des rideaux d'arbres.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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