

## **ZONE Ui**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine qui correspond aux secteurs d'activités de la commune.**

**La zone Ui a une vocation d'activités industrielles, artisanales et de services**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ui, sauf stipulations contraires.

#### **ARTICLE Ui 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Aires de jeux et de sports,
- Les terrains de camping et d'habitations légères de loisir,
- Les carrières.

#### **ARTICLE Ui 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble de la zone**, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- Les installations classées à condition que leur fonctionnement soit compatible avec celui de la zone.
- Les éoliennes à condition que leur installation ne provoque pas de nuisances pour les habitations voisines.

#### **Secteurs de risques :**

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

### **ARTICLE Ui 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès carrossables sont limités à un seul par propriété.

#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE Ui 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### ***EAU POTABLE***

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

#### ***ASSAINISSEMENT***

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle, par infiltration et/ou rétention.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être traitées avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

#### **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement, au moyen d'un dispositif de type séparatif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation.

#### ***ELECTRICITE***

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

**TELEPHONE – RESEAUX CABLES :**

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

**ARTICLE Ui 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE Ui 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées :

- à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques,
- à 15 mètres au moins de l'axe des routes départementales.

Toutefois des retraits compris entre 0 et 5 m pourront être admis pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**ARTICLE Ui 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage, dans ce cas la distance par rapport aux limites séparatives pourra être comprise entre 0 et 4 mètres.

**ARTICLE Ui 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 4 m, en outre entre 2 façades dont au moins l'une est percée de baies servant à l'éclairage des locaux de travail, la distance ne doit pas être inférieure à la hauteur de la plus haute des 2 constructions, avec un minimum de 6 mètres.

**ARTICLE Ui 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ui 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres dans l'ensemble de la zone sauf contraintes techniques dûment justifiée

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VII, paragraphe E.

## **ARTICLE Ui 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Se reporter au titre VII.

## **ARTICLE Ui 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (surface de plancher) de la construction.

## **ARTICLE Ui 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations en limites de propriété seront constituées d'arbres et arbustes d'essences locales et variées avec des espèces caduques et persistantes afin de constituer des haies champêtres variées. Les espèces de cotonéaster « Salicifolius flocusus » et « Salicifolius x Herbsfeuer » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).

### **Les espaces libres**

Seront plantés d'espèces endémiques pour tous les arbres et arbustes. Le caractère local est à privilégier.

### **Les installations, travaux divers et citernes non enterrées**

Des rideaux de végétation champêtre doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations. Seront plantées des essences locales déjà adaptées. Les haies mono spécifiques et taillées à l'excès ou encore celles composées d'essences végétales étrangères aux lieux qui tendent à banaliser les abords de la construction et l'espace public sont interdites.

**ARTICLE Ui 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

**ARTICLE Ui 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE Ui 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.