

# ZONE UI

Il s'agit de la zone d'activités économiques commerciales et artisanales de la commune.

La zone est concernée par le risque « retrait-gonflement d'argile ». Les constructions doivent être conformes aux normes et prescriptions reportées en annexe du PLU.

**« La zone est concernée par une marge de recul de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et fossés, portée sur le zonage du PLU. »**

Dans les bandes de bruit définies autour des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, et reportées sur les plans de zonage, les bâtiments sont soumis à des normes d'isolation acoustique fixées par le décret du 09/01/1995, l'arrêté du 30/05/1996, les circulaires du 25/07/1996 et 25/04/2003.

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toute habitation, immeuble ou bâtiment d'activité sera doté d'un local d'ordures ménagères.

A défaut d'être construit dans le bâtiment, il pourra l'être sur la parcelle.

Toute activité de commerce avec parking privé pour la clientèle devra réserver 20 m<sup>2</sup> pour l'implantation de container de collecte sélective (verre, papier...).

## ARTICLE UI-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les garages collectifs de caravane.
- Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis.
- Les abris pour animaux.
- Les constructions et installations nouvelles destinées à l'habitat à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les terrains de stationnement de caravanes et le stationnement isolé des caravanes, quelque soit la durée du stationnement.
- Le stockage de véhicules.

## ARTICLE UI-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

1. Les constructions à destination d'artisanat.
2. Les constructions à destination d'entrepôt.
3. Les installations classées.
4. Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
5. Les travaux exécutés sur une construction existante non conforme aux règles édictées par le PLU, dès lors qu'ils n'ont pas pour objet d'aggraver sa non conformité avec lesdites règles ou qu'ils sont sans effet à leur égard.
6. Les **constructions à destination de logements**, à condition qu'elles soient utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou modes d'occupation présents sur le terrain, avec une surface maximale de 30 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UI-3 : ACCES ET VOIRIES

### Accès

- 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 fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

### Voiries

- Les voies internes nouvelles doivent présenter un empattement de 10 mètres, planté d'arbres d'alignement sur les trottoirs de 2 mètres situés côté nouvelles parcelles.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour.

## ARTICLE UI-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1-4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être alimenté en eau potable par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

### 1-4.2. Assainissement

#### 1-4.2.1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Les eaux résiduelles industrielles doivent être évacuées vers le réseau public d'égout après un pré-traitement approprié.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°.

#### 1-4.2.2. Eaux pluviales

Dans la mesure où la collecte des eaux pluviales en un réseau collectif existe, toute construction devra être raccordée. Les eaux pluviales des clôtures devront être traitées sur parcelle.

Les eaux pluviales doivent faire l'objet de rétention souterraine sur parcelle.

Les bassins de rétention devront être dimensionnés, au minima, suivant les proportions suivantes : 100l/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7l/s/ha.

### 1-4.2.3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteau ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre les crues, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques par exemple) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne, sont autorisés.

**Un ou plusieurs poteaux incendie seront mis à la charge du pétitionnaire (lotissement, PAE, ...) lorsqu'il n'existera pas à moins de 200 m par une voie carrossable pour les pompiers.**

## **ARTICLE UI-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Non réglementé.**

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

Les constructions doivent être implantées de façon à permettre la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie autour du bâtiment.

Elles doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite avec l'emprise publique.

## **ARTICLE UI-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées de façon à permettre la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie autour du bâtiment.

Elles doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparatives.

## **ARTICLE UI-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

**Non réglementé.**

## **ARTICLE UI-9 : EMPRISE AU SOL**

**Non réglementé.**

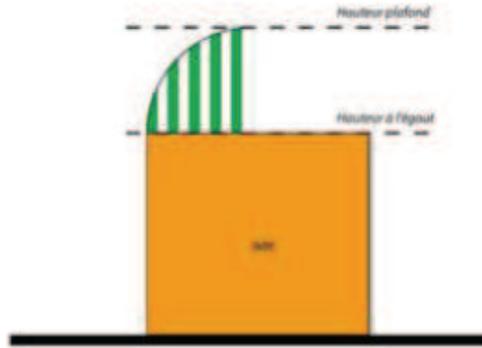
## **ARTICLE UI-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un bâtiment est comptée depuis le sol à l'égout.

Si un bâtiment est implanté sur un terrain en pente, la hauteur maximale de la construction est prise à partir du point le plus haut du bâtiment.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de référence de la manière suivante :

- Le niveau de référence est le sol du terrain existant à la date du projet.
- La hauteur à l'égout ou à l'acrotère est comptée pour chaque élément de façade depuis le niveau de référence.
- La hauteur plafond est comptée à l'aplomb du niveau de référence au droit du point le plus haut du bâtiment, à l'exception des cheminées.
- Le volume de toiture doit s'inscrire dans un gabarit défini par :
  - La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère.
  - La hauteur plafond.
  - Un quart de cercle reliant ces deux points (cf. schéma ci-dessous)



La hauteur des bâtiments depuis le sol naturel à l'égout ne pourra être supérieure à 14 mètres.

## ARTICLE UI-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Les clôtures ne doivent pas dépasser deux mètres de hauteur, elles peuvent être réalisées avec un assemblage d'un mur bahut de 0,50 m de hauteur surmonté par un grillage rigide ou uniquement d'un grillage rigide. Les murs doivent être enduits sur les deux faces. Les grillages souples ou les fils de fer barbelés sont interdits. Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.**

**Chaque clôture sera doublée par une haie végétale composée d'essences locales.**

## ARTICLE UI-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

### Réservations minimales de places de stationnement qui doivent être matérialisées :

- Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des employés et des visiteurs, pour les véhicules de livraison, de transport et de service, pour les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- Pour les commerces et les bureaux, y compris les bâtiments publics : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, la surface de l'emprise au sol affectée au stationnement ne peut excéder la surface de plancher totale des bâtiments.
- Pour les ateliers : une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les entrepôts : une place de véhicules légers et une place de poids lourds par tranche de 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les activités de restauration : une place pour 4 couverts, outre ceux réservés au personnel.
- Pour l'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement, outre ceux réservés au personnel.
- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.
- Pour toutes les constructions, il doit être aménagé les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres des véhicules de livraison, de transport et de service.

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

Par ailleurs il est recommandé lors de l'élaboration des projets de prendre en compte les préconisations figurant dans la norme AFNOR NF P 91-120.

- En cas de stationnement perpendiculaire :

Longueur : 5 mètres.

Largeur : 2,50 mètres.

5 mètres de dégagement.

- En cas de stationnement en épi :

Longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie.

Largeur : 2,50 mètres.

- En cas de stationnement longitudinal :

Longueur : 5 mètres.

Largeur : 2 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir à l'alignement et leur pente dans les 3 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

### **ARTICLE UI-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Ces plantations peuvent être regroupées en bosquets.

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente.

Des haies vives composées de végétaux d'essence variés plantés destinés à masquer les divers dépôts et installations doivent être créés à des emplacements judicieusement choisis.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public,...).

Les surfaces libres de toute construction devront être plantés.

### **ARTICLE UI-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Non réglementé**

## **ARTICLE UI-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Non réglementé**

## **ARTICLE UI-16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel. Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.**

**Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.**