

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ui est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend les secteurs :

- Uia destinés aux activités professionnelles, de bureaux, de services, commerciales, artisanales et hébergement hôtelier ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement,
- Uib destinés aux activités professionnelles, de bureaux, de services, commerciales, artisanales et industrielles de toute nature,
- Uic destinés aux activités professionnelles, de bureaux, de services, commerciales, artisanales,
- Uip destinés aux activités portuaires et maritimes,

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

En secteur Uib

- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,

En secteur Uia et Uic:

- Les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.
- les parcs d'attractions ouverts au public

En secteur Uip :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant.

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations d'intérêt collectif (pylônes, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux).

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
 - que sa surface hors œuvre nette ne dépasse pas : 35 m²,
- **En secteur Uib** les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- **En secteur Uip**, les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées ou nécessaires aux activités maritimes, portuaires et fluviales.

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à faire demi-tour.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès et que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.
- Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons et touristiques.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

Électricité - téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, qui ne sont ni récupérées, ni infiltrées sur place, dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs devront s'inscrire dans une gestion alternative des eaux de pluies (infiltration, cuve de récupération, utilisation de revêtements perméables...) limitant ainsi les rejets. D'une manière générale, l'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur un terrain. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (noues, fossés), le recours aux ouvrages de rétention est un bon moyen de limiter les débits vers les zones situées à l'aval des projets d'aménagement. A défaut, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte.

ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le long des autres voies, **en zone Uib et Uic** :

- Les constructions et installations classées soumises à autorisation doivent être implantées à au moins 10m de la limite des voies et emprises publiques
- Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite des voies et emprises publiques.

En zone Uia et Uip, les constructions s'implanteront à la limite des voies et emprises publiques ou en retrait d'au moins 1m par rapport à ces limites.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

En secteur Uib, les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U conformément à la réglementation spécifique.

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

Sans objet

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette intéressés par le projet de construction.

Le CES pourra s'appliquer à l'échelle de l'opération, puis réparti entre les différents lots.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Uip, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7m au point le plus haut.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

En secteur Uic, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10m au point le plus haut.

En secteur Uia et Uib, la hauteur n'est pas règlementée.

ARTICLE Ui11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R 421-17, 23 et 28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1). A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Les chaussées ou aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence local pour 200m² de terrain non construits.

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet