

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI

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

La zone UI est destinée aux activités et installations professionnelles, industrielles, artisanales, susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées 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,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle que soit sa durée,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à usage hôtelier, de dancing ou de bowling.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.

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

- L'édification d'un local à usage de gardiennage ou de logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il ne soit pas édifié avant la réalisation des constructions ou installations d'activités auxquelles il se rattache et que, d'autre part, il y soit incorporé.
- Les installations classées soumises à déclaration ou 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.

Article UI 3 – Accès et voirie

I. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un 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.

Le long des voies publiques pour des raisons de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

II. 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 et comporter une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur pour les voies destinées à la circulation générale et de 3,50 mètres de largeur pour les voies de desserte.

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

I. 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 d'adduction d'eau.

II. Assainissement

a) 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 affluents, un pré traitement pourra être imposé.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité et téléphone

Les réseaux électriques et téléphoniques peuvent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Article UI 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions et installations peuvent être implantées à la limite des voies et emprises publiques ou en retrait d'1 mètre au minimum de cette emprise.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour l'implantation des ouvrages spécifiques comme indiqué à l'article 8 du titre I du présent règlement.

Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 mètres, sauf dispositions particulières prévues dans un plan d'ensemble.

Dans le cas d'implantation en limites séparatives, les constructions devront être conçues avec des dispositifs contre l'incendie type « murs coupe feu »

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour l'implantation des ouvrages spécifiques comme indiqué à l'article 8 du titre I du présent règlement.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

Article UI 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article UI2 peuvent être refusés si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des volumes simples.

Les façades éviteront l'emploi de teintes vives ou blanches, et les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont proscrits.

LES CLÔTURES :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, celles autorisées doivent être constituées de grillage vert sur poteaux métalliques ou en bois, ou bien de panneaux rigides de grillage soudé dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

Ces clôtures peuvent éventuellement se doubler d'une haie végétale.

Article UI 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par l'opération.

Article UI 13 – Espaces verts et plantations

Les marges de recul et d'isolement, notamment par rapport aux voies et aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de végétation formant écran, sauf en cas d'incompatibilité avec l'activité exercée.

Article UI 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, les possibilités maximales résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.