

CHAPITRE 4 – ZONE UI

La zone **Ui** est une zone d'activités économiques destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel et artisanal et tertiaire.

UI- I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9 du CU)

UI - Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)

1° Exploitation agricole et forestière

Avec les sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

2° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- commerce de détail,
- commerce de gros,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma.

3° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Avec les sous-destinations suivantes :

- établissements d'enseignement,
- établissement de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,

4° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- centre de congrès et d'exposition.

UI - Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33 du CU)

1° Habitation

Avec les sous-destinations suivantes :

- logement,
- hébergement.

2° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- artisanat,
- restauration,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

3° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Avec les sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- autres équipements recevant du public.

4° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- bureau.

UI - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES (L.151-17, L.151-18 et L.151-21 du CU)

UI - Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39 du CU)

UI- II-1-a – Hauteur des constructions (L.151-18 du CU)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder un maximum de **14 mètres**.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

UI- II-1-b – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17 du CU)

1 - Par rapport à l'axe de la RN 164, voie express classée à grande circulation, le recul des constructions nouvelles ne pourra être inférieur à 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2 – Par rapport aux autres routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à

- 35 m (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 785 ;
- 25 m pour le RD 14 ;
- 15 m pour la RD 48.

Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres. Toute adaptation à cette règle ne pourra se faire qu'avec l'accord express du gestionnaire de la RD.

3 - En zone Ui, les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publique ou privées, ou à l'alignement futur.

Des implantations différentes, entre 0 et 5 m, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

UI - II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 du CU)

Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en ordre discontinu, la construction devant être implantée avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'une ou l'autre ou l'une et l'autre des limites séparatives.

Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages à caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes, château d'eau...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

UI - II-1-d – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

UI - II-1-e – Emprise au sol des constructions des constructions

Article non réglementé

UI- Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42 du CU)

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

4. Clôtures :

En limite des voies ou place, publiques ou privées et en limites séparatives:

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins) ou qu'elles assurent la séparation avec un fond voisin ou le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude de plus de 2 m.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

Les clôtures à proximité des accès des établissements et des carrefours des voies routières doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements.

Les clôtures doivent être constituées prioritairement de talus planté de type bocager ou de haies bocagères ou si nécessaire de grillage vert ou de teinte sombre sur poteaux métalliques ou en bois pouvant être doublées de haies végétales sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

5. Tout projet de construction ou de requalification devra proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs.

6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits.

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

UI - Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

UI - II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22 du CU)

Article non réglementé

UI - II-3-b – Aménagement paysager

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

- Des écrans ou alignements plantés d'arbres de haute tige doivent être réalisés sur le pourtour de toutes installations industrielles ou d'entrepôts, à l'intérieur des parcelles concernées. Ils doivent respecter les règles de distance en usage.

UI - Article II-4 : Stationnement (R.151-44 du CU)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes applicables sont fixées dans les dispositions générales.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

UI - III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38 du CU)

UI - Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47 et R151-48 du CU)

Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

▪ Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publique (pour les routes départementales, les accès doivent faire l'objet d'une demande auprès du Conseil départemental).

Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.
3. Les voies nouvelles de plus de 50 m se terminant en impasse devront comprendre en partie terminale, une aire de retournement.

UI- Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49 du CU)

UI - III-2-a – Réseaux publics d'eau (L.151-39 du CU)

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

UI - III-2-b – Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

- Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

UI - III-2-c – Réseaux publics d'assainissement eaux pluviales

Eaux pluviales : Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, citerne,...).

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UI - III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40 du CU)

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.

- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.