

ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée à l'accueil de constructions à vocation économique.

Elle se subdivise en **trois** secteurs avec un règlement spécifique :

- **La zone Ui** est dédiée aux zones d'activités économiques existantes, zone des Garelles et Saint Irénée.
- **La zone Ui 1** est dédiée à l'extension de la zone d'activité économique des Garelles, constructible suivant les principes inscrits en OAP .
- **La zone Uic** correspond à l'aire existante de stockage située sur le secteur Le Jabert. Le règlement n'autorise là que le stockage de matériaux ou de matériels de construction, sous réserve qu'il remplisse les conditions nécessaires en matière de protection de l'environnement.

Dans cette zone, il conviendra de se référer au PPNRI de la Brévenne, joint en annexe 4 du PLU, afin de respecter pour tout projet, les principes d'urbanisme à suivre et les prescriptions particulières.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones Ui, **Ui 1** et Uic, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
 - 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
 - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R 421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage d'habitation et de commerce.
- b) L'ensemble des constructions sans lien avec la vocation des zones Ui, **Ui1** et Uic.
- c) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- d) Les parcs d'attractions* ouverts au public.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules *,
 - les garages collectifs de caravanes *,
 - les carrières,
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après, dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE Ui 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- a) Les constructions à usage commercial dans la limite de 150 m² de SDP et lorsqu'elles sont liées directement à l'activité existante sur le tènement*.
- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - l'aménagement et l'extension des constructions en vue d'une activité compatible à la zone.
- c) La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les installations et travaux divers * suivants:
 - les aires de stationnement * de véhicules ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
 - les travaux, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

ARTICLE Ui 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

« Il est rappelé conformément au Code de l'Urbanisme que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à **8 m**.
Dans la zone Ui 1, la largeur de plateforme doit être de 7 m au minimum.
- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Dans la zone Ui 1, le demi-tour pourra se faire sur chaque lot.

ARTICLE Ui 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Pour information, un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale minimum.

Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) n'est pas accepté.

Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Dès la mise en service du raccordement, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

ARTICLE Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas exigé de minimum de surface.

ARTICLE Ui 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

En zone Ui, lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est **de 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel* ou futur.

En zone Ui 1, les constructions peuvent être construites soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de **2 m** et en suivant les principes inscrits en OAP

Cette règle peut ne pas être imposée :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

ARTICLE Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction en limite est autorisée à condition :

- que cette implantation ne concerne que deux limites séparatives maximum.
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone.

Dans les autres cas, aucun point d'un bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 5 mètres de la limite séparative.

Ces règles peuvent ne pas être imposées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En zone Ui 1, les constructions devront respecter en outre les principes inscrits en OAP.

ARTICLE Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur un même lot, les bâtiments doivent être implantés de manière contiguë. Les extensions devront se faire dans la continuité de l'ensemble des bâtiments existants.

ARTICLE Ui 9 - Emprise au Sol* des constructions

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder **70 %** de la superficie du terrain en **zones Ui et Ui 1** et **40 % en zone Uic.**

ARTICLE Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **10 m**.

Ces limites peuvent ne pas être exigées :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes,

ARTICLE Ui 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

L'article 11 n'est pas applicable à la zone Ui1 en ce qui concerne la hauteur des déblais / remblais.

ARTICLE Ui 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 m de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'activités, 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

En zone Ui1, il est demandé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE Ui 13 - Réalisation d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Ainsi :

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (arbres à haute tige et arbustes) dans la proportion d'au moins **20 %**. La marge de recul par rapport à la voie publique doit être plantée, en évitant de faire écran visuel faisant masque par rapport à la lisibilité de l'établissement et notamment son entrée.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs