

ZONE Ui
Zone réservée aux activités industrielles, commerciales,
artisanales, et de bureaux

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à l'implantation des activités industrielles et artisanales, ainsi que des établissements commerciaux et de bureaux, et notamment ceux qui ne pourront être admis dans les autres zones urbaines.

Elle constitue la zone artisanale intercommunale du « Champ Noyer ».

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE Ui 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation non autorisée au Ui2.

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

Ne sont admis que :

- les constructions destinées aux établissements industriels et artisanaux, notamment ceux qui relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les constructions destinées aux établissements commerciaux, notamment les commerces de gros, les établissements de dépôt-vente ainsi que les locaux de stockage.
- les constructions de bureaux constituant le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés ;
- les différents équipements et services induits par les activités admises ;
- les changements de destination de locaux existants sous réserve d'une nouvelle affectation conforme à la vocation de la zone ;
- la construction ou l'aménagement d'un logement pour les personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance, la sécurité ou la maintenance, dans le cadre des établissements autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 3 ACCES ET VOIRIE

(Voir définition au § 3.1.7 des dispositions générales)

A - 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. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 5 mètres minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles d'un tonnage en rapport avec l'activité envisagée.

Les nouveaux accès sur les routes départementales sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public. S'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans le respect des conditions de sécurité.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tendant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres au minimum.

Les dimensions formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles vont desservir. Lorsqu'elles se termineront en impasse, les voies devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules de reprendre la circulation en sens inverse dans des conditions suffisantes de sécurité et d'aisance.

ARTICLE Ui 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

a. Eaux usées :

Toute installation ou construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Dans le cas où il n'existerait qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

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

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères ou industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Un regard de visite sera exécuté à la limite intérieure de chaque propriété pour permettre des prélèvements de contrôle.

Tout déversement en puisard, fossé drainant est interdit.

Le raccordement des établissements déversant des eaux résiduaires industrielles (ERI) au réseau public est autorisé dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des ERI. Dans ce cas, un arrêté d'autorisation et une convention spéciale de déversement seront établis entre l'industriel et la commune.

Pour certaines activités, des dispositions spécifiques de pré-traitement des effluents peuvent être imposées à l'usager afin de satisfaire aux exigences de rejet.

b. Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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 (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puits d'infiltration sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

c. Autres réseaux :

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Ui 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Ui 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction devra être implantée à 10 mètres minimum de l'axe de la voie.

Pour les constructions nouvelles concernées, elles devront être implantées à 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD1089.

Cette règle ne s'appliquera pas aux travaux d'extension des constructions existantes implantées à moins de 10 mètres de l'axe des voies, sous réserve d'une implantation dans le prolongement du bâti existant.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE Ui 7IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter des marges d'isolement vis à vis de toutes les limites séparatives. Ces marges seront au moins égales à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.1.5 des dispositions générales, sans que les dites marges puissent être inférieures à 5 mètres.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations aux présentes règles d'implantations. Elles sont mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 4 mètres, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de barres sur locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de règle de recul impératif.

ARTICLE Ui 9EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE Ui 10HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(Voir définition au § 3.1.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et aux éléments techniques justifiant une hauteur excédentaire

Toutefois, la hauteur limite prévue au précédent alinéa ne s'appliquera pas aux restructurations ou reconstructions de bâtiments affectés à un service public, lorsque les nécessités de celui-ci justifieront une hauteur excédentaire.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Aucune limite n'est imposée pour les constructions des équipements publics.

ARTICLE U11 ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

(Voir définition au § 3.1.8 des dispositions générales)

D'une manière générale, les installations permettant la production d'énergie renouvelable feront l'objet d'une étude d'intégration spécifique.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni dans leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, aires de stockage... doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que l'aspect et la propreté n'en soient pas altérés.

- Les toitures

Les toitures plates sont autorisées.

Sont interdits :

- les tôles ondulées ;
- les toitures en papier goudronné ;
- les toits en chaume.

- Les matériaux des murs extérieurs

Les matériaux de façade seront constitués principalement de bardage métallique de teinte en harmonie avec le bâti voisin.

L'intégration de la construction dans le site se fera notamment par la prise en compte des bâtiments situés à proximité.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les tôles doivent être laquées.

En cas de plan d'ensemble garantissant une unité, ainsi que le respect du site et des ensembles construits voisins, les règles portant sur les matériaux utilisés pourront être adaptées pour des motifs d'art, de science ou d'industrie.

- Dispositions relatives aux clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et seront constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

- Clôtures implantées en bordure de voie

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut qui doit être surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- Soit d'un dispositif à claire voie (grille etc..).

La hauteur totale ne devra pas dépasser 2,00 m. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

- Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0.50 m de hauteur maximale qui devra être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.),
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.),

ARTICLE Ui 12 STATIONNEMENT

(voir définition et conditions particulières au § 3.1.6 des dispositions générales).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé d'affecter au stationnement des aires aménagées d'une surface correspondant à :

- 1 emplacement **par logement de fonction** ;
- 1 emplacement **pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre de bureau**;
- 1 surface égale à **20 % de la surface de plancher hors œuvre des bâtiments industriels et commerciaux.**

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

ARTICLE Ui 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions et d'installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par une végétation à feuillage persistant.

Les aires de stationnement devront être agrémentées de la plantation d'un arbre minimum pour 100 m².

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale.

Sur les limites extérieures de la zone se situant en contiguïté de zones naturelles, il sera requis le maintien ou la reconstitution de haies arbustives d'essence locale.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.