DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone correspond aux secteurs voués au développement économique.

Il s'agit d'une zone urbaine d'activités économiques, de commerces, de services et de bureaux.

Cette zone est concernée par au moins une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il convient de se référer à ce document afin de s'y conformer.

Cette zone est concernée par des aléas miniers. Il convient de se référer aux cartes des aléas miniers et à la doctrine de l'Etat pour leur prise en compte. Ces documents sont annexés au PLU.

Elle comprend 2 secteurs :

- Le secteur UIa : secteur où l'assainissement autonome est obligatoire
- Le secteur UIh : secteur dans lequel sont autorisés les immeubles d'habitation.

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

ARTICLE UI 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

Les constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage agricole.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés. Cette disposition ne concerne pas les dépôts liés aux activités autorisées dans la zone, et notamment les ICPE.

L'ouverture et l'extension de toute carrière.

Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils participent à un aménagement paysager.

L'aménagement de terrains de camping caravaning, d'habitations légères de loisir ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris de jardins et des abris destinés aux usagers des transports en commun et des deux roues.

A l'intérieur des périmètres des puits de mine représentés sur les plans de zonage, la constructibilité est interdite dans la zone d'intervention de 10 mètres de rayon centrée sur l'axe des puits. Un accès aux puits est maintenu.

ARTICLE UI 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Sauf dans le secteur UIh :

La reconstruction des bâtiments dont la construction neuve serait interdite, n'est autorisée que s'ils ont été détruits par un sinistre, s'ils ne présentent pas de nuisances, s'il n'y a pas de risque identifié sur le terrain, et si le projet ne crée pas de surfaces de plancher supplémentaires.

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, le gardiennage ou l'entretien des établissements et services généraux.

Les affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement).

Les aires de stationnement et de services pour camping-cars dans le cadre d'un aménagement dédié.

Dans le secteur UIh :

Les constructions à usage d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE.

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 sur fonds voisin. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés).

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage. des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Desserte par le réseau électrique :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Desserte en eau

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître l'utilisation.

Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer ses eaux pluviales sur sa parcelle afin qu'elles soient réutilisées et infiltrées. Seule la part résiduelle des eaux pluviales qui ne pourra pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Seule une incompatibilité technique dûment justifiée (imperméabilité du sol, pollution historique, émissions potentielle de polluants, etc.) peut autoriser une évacuation des eaux pluviales par les canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par les canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans le secteur UIa :

L'assainissement individuel est obligatoire ; toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la

réglementation en vigueur, sur les systèmes d'assainissement non collectif et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation en applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualités définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

Autres réseaux

Lorsque les réseaux sont enterrés ou aéro-souterrains, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIOUES DES TERRAINS.

Article abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

35 m de l'axe de l'A21. Cette distance est portée à 50m pour les constructions à usage d'habitation,

25 m. de l'axe de la RD 947

25 m. de l'axe de la RD 165. Cette distance est ramenée à 5 mètres pour les immeubles à usage d'habitation

15 m. de l'axe de la RD 943.

10 m. de l'axe des autres voies

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant par 0,30 m et respectant l'article 11) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes…) soient préservées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limiter de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Sauf dans le secteur UIh :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une façade d'un bâtiment qui n'est pas édifiée sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions des paragraphes suivants, doit être au moins égale à 4 m lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des ouvertures destinées à l'ensoleillement des pièces de vie, à 3 m lorsque la façade concernée du bâtiment n'en comporte pas et à 1 mètre lorsqu'il s'agit d'un bâtiment inférieur ou égal à 20 m². Des débords de toitures d'un maximum de 0,5 mètre mesurés depuis la façade sont autorisés.

La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.

En bordure de zone, aucune construction ne peut être implantée sur les limites séparatives. Un recul d'au moins 5 m sera observé.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 m dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

Dans le secteur UIh :

1. Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions des paragraphes suivants, doit être au moins égale à 4 m lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des ouvertures destinées à l'ensoleillement des pièces de vie, à 3 m lorsque la façade concernée du bâtiment n'en comporte pas et à 1 mètre lorsqu'il s'agit d'un bâtiment inférieur ou égal à 20 m².

2. La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de
    - l'alignement d'une voie publique (limite d'emprise publique)
    - l'alignement d'une voie privée en cas de lotissements ou d'opérations groupées
    - la marge de recul lorsqu'elle est imposée ou choisie par le porteur de projet en application de l'article 6
- à l'extérieur de cette bande :
    - soit lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;

- soit lorsque les constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume ;
- soit lorsqu'il s'agit d'une extension de l'habitation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3 mètres et 6 mètres au faîtage par rapport au sol naturel initial.
- Soit lorsqu'il s'agit d'une extension à usage commercial, artisanal, de bureau ou d'entrepôt, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3 mètres et 6 mètres au faîtage par rapport au sol naturel initial.

3. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 m dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation.

Elle est ramenée à 3 m minimum si l'un ou si les deux bâtiments concernés sont de faibles volumes ou si la hauteur est inférieure à 4 mètres au faîtage.

Lorsque les façades en vis-à-vis de deux bâtiments non contigus, ou de l'un d'entre eux comportent des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, les constructions doivent être implantées de telle manière que la différence de niveau, entre tout point de l'un de ces bâtiments et tout point de la base de l'autre bâtiment, prise au niveau du sol naturel, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points H = L. Toutefois cette distance L ne saurait être inférieure à 6 m.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL.

Néant.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux droits sur rez-de-chaussée plus comble aménagé (R + 2 + combles).

Les autres constructions sont limitées à 10 mètres mesurés au faitage. Les bâtiments publics et installations d'intérêt général ne dépasseront pas 15 mètres mesurés au faitage.

Un dépassement de la hauteur doit être justifié par des raisons fonctionnelles ou architecturales.

ARTICLE UI 11: ASPECT EXTERIEUR.

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à 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.

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

L'utilisation de matériaux de fortune et de matériaux à nu destinés à être recouverts est interdite.

Dispositions particulières

Sauf dans le secteur UIh :

Les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire :

- pour les façades visibles des voies publiques, les bâtiments doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identique à ceux du corps du bâtiment principal ;
- l'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée ;
- les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc...) et en bois sont autorisées.

Les clôtures :

Les clôtures sur voie et espaces publics ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en bordure des voies publiques et à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

Les clôtures en limite séparative ne sont pas obligatoires. Si une clôture s'avère nécessaire, elle sera constituée d'un grillage doublé ou non de végétaux.

Si pour des raisons de sécurité, un autre type de clôture est indispensable, il sera admis.

Le grillage sera de couleur vert et sur un support métallique de même couleur.

Les poteaux ciment et les clôtures en plaques de béton sont interdits.

Dans le secteur UIh :

Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation :

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire :

- pour les façades visibles des voies publiques, les bâtiments doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identique à ceux du corps du bâtiment principal ;
- l'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée ;
- les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc...) sont autorisées.

Les clôtures :

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Exception faite des murs d'intimité, les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les profondeurs des marges de recul obligatoires et sur les jardins, doivent être constituées par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut et dont la hauteur totale ne peut dépasser :

- sur la limite d'emprise publique et depuis la limite de la voie jusqu'aux marges de recul obligatoires, 1,20 mètre dont 0,2 m pour la partie pleine, exception faite pour les portails et pilastre de support.
- sur jardin et cour, 2 mètres dont 0,4 m pour la partie pleine pour les clôtures.

Des murs d'intimité pourront être érigés sur une profondeur maximale de 6 mètres comptés à partir de la façade arrière de l'habitation principale, et la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et les haies entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

Dans toute la zone :

Les ouvrages techniques soumis à permis de construire tels que antennes paraboliques perceptibles depuis les voies et les espaces publics sont interdites.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement et la circulation des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il peut être assuré sur un parking mutualisé public ou privé.

Pour les bâtiments d'entreprises et d'administrations accueillant au moins 10 salariés des places destinées au stationnement des cycles sont à aménager :

- 1 place pour 5 salariés ;
- ces espaces doivent être clos et couverts, intégrés de préférence au bâtiment ou à des locaux annexes ;
- une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,5 m2 et tout local affecté à cet usage doit faire au minimum 10 m2 ;
- le local doit être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les surfaces libres de toute construction, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement découvertes doivent être perméables.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute ou moyenne tige.

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Article abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UI 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UI 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- de respecter un éloignement de plus de 100 m pour les antennes dont le faisceau principal serait dirigé vers les sites sensibles (établissements scolaires, crèches, centres de soins ou équipements sportifs),
- de respecter un seuil d'exposition maximal de 0,6V/m dans tout lieu de vie.