

# **ZONE Ui**

## **zones d'accueil des activités économiques**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone Ui, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions a usage :

- d'exploitation agricole, forestière ou viticole,
- de logement, à l'exception de celles mentionnées a l'article 2

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes (à l'exception des parcs de stationnement ouverts au public)
- Les terrains de camping, de caravaning et d'habitations légères de loisir.
- Les installations classées, dont les carrières.

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

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone ou à des équipements d'exploitation et de gestion des réseaux.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ui 3 - ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **3.1. Accès :**

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

NB : La création d'un accès une route départementale est soumis à l'accord du Conseil Général

##### **3.2. Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de 3 mètres, et doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

## **ARTICLE Ui 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4.1. Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **4.2. Assainissement :**

#### **• Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être traitées avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **• Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **4.3. Électricité — Téléphone :**

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE Ui 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

## **ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans ces cas, l'implantation des constructions devra se faire selon un retrait cohérent avec l'environnement du bâtiment.

En tout état de cause, des retraits différents ne pourront être admis que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent se tenir en retrait de 3 mètres des limites séparatives confondues avec la limite de la zone Ui.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

#### **ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 10 mètres pour les autres constructions.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m. Cette hauteur limite ne s'applique pas à la réfection de murs existants dépassant cette hauteur.

#### **ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter au titre VI

#### **ARTICLE Ui 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE Ui 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Un minimum de 10 % des espaces libres d'une parcelle support d'une construction doit être planté.

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 25 m<sup>2</sup> de surface.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ( C.O.S.)**

Non réglementé

