



ZONES Ui et Uia

Préambule informatif du caractère de la zone

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones Ui, Uia correspondent aux secteurs à vocation d'activités dominantes que l'on retrouve présent dans la commune.

La zone Ui correspond aux zones d'activités dominantes réparties de part et d'autre de la RN 20 : artisanat, stations services, entrepôts, mécanique et réparation d'engins, vente de véhicules, restauration et hôtellerie...

La zone Uia correspond plus précisément à un secteur à vocation dominante d'activité situé le long de la RD 26 en zone agglomérée : elle remplace la zone NAUE du POS.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone Ui est destinée à recevoir prioritairement des activités économiques telles que de l'industrie, des entrepôts et bureaux.

La zone Uia est destinée à permettre l'évolution des locaux existants.



ARTICLE U1 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans les zones Ui, Uia

- Les dépôts de toute nature à l'air libre ou enfouis pouvant générer des nuisances ou des risques,
- l'entrepôt de matériaux à l'air libre pouvant porter atteinte à la qualité des lieux
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou d'équipements publics ou aux travaux de construction ;
- Les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières définies à l'article U1 2 ;
- Les installations classées en dehors des conditions particulières.

Plus particulièrement dans la zone Uia :

La réalisation de nouveaux locaux indépendants à usage d'activité, d'industrie, de stockage, de bureau, de commerces et d'hôtellerie.

ARTICLE U1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones Ui, Uia

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux autorisés ;
- La reconstruction des constructions détruites après sinistre, s'il est intervenu depuis moins de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent dossier de PLU et si la construction respecte l'aspect et la surface de plancher.

Plus particulièrement dans la zone Ui :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition de n'entraîner aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Plus particulièrement dans la zone Uia :

Les annexes et les extensions des locaux existants, quel qu'en soit l'usage, à hauteur de 20 % (tout bâtiment autorisé confondu) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE U1 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Dans les zones Ui, Uia

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie) ; des précisions sont apportées ci-après.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Dès lors qu'un terrain supporte plusieurs constructions, le nombre d'accès automobiles sera limité pour des raisons liées à la sécurité ou à la configuration de la voirie. En cas de division, les accès sur la voie publique ou ouverte à la circulation publique seront regroupés au maximum pour limiter les points d'entrée et sortie sur la voie.



ZONES UI, Uia

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

- Les voies en impasse de plus de 50 m de longueur devront être aménagées afin de permettre à tous véhicules (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Plus particulièrement dans la zone UI :

Aucun accès ne peut se faire pas et depuis la RN 20.

ARTICLE UI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les zones Ui, Uia

Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux usées.

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

En cas de construction avec sous-sols, l'installation d'un clapet anti-refoulement est obligatoire.

Si les caractéristiques techniques de réseaux d'assainissement ne permettent pas le raccordement gravitaire des sous-sols, des aménagements spéciaux devront être prévus : pompe de relevage...

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents, sera admis. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès sa réalisation ou son amélioration.

- L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Mais des techniques alternatives de rétention à la parcelle pourront être utilisées.
- En l'absence de ce réseau public, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle.
- Les normes de débits de rejet sont précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation d'activité, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.



ZONES UI, Uia

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE UI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé - *Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles, les annexes et les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 10 m de l'alignement de la voirie.

La nouvelle construction ou l'extension d'un bâtiment pourra se faire dans le prolongement du bâtiment existant qui ne respecterait pas ce retrait minimal de 10 m depuis l'alignement de la voirie.

Le long de la RN20 et de la RD26, les constructions et extensions devront être réalisées au-delà de la marge de recul indiquée aux documents graphiques.

EXEMPTIONS :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à au moins 3 m de l'alignement

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

Dans la zone Ui :

Les constructions nouvelles, y compris les extensions et les annexes, pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

EXEMPTIONS :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limite ou en retrait d'au moins 1,20 m des limites séparatives sauf en cas d'impossibilités techniques

Dans la zone Uia :

Les annexes et les extensions autorisées devront être implantées à au moins 5 m des limites séparatives.

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

Dans la zone Ui :

Les constructions nouvelles, y compris les extensions et les annexes, pourront être implantées en retrait d'au moins 5 m les unes des autres.

Dans la zone Uia :

Les annexes et les extensions autorisées devront être implantées dans la continuité des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

EXEMPTIONS :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Ui :

- La hauteur maximale des constructions autorisées est de 12 m au faîtage ou à l'acrotère.
- Les structures sur toiture ne pourront excéder 2 m de hauteur de dépassement de l'acrotère.
- Le niveau bas des rez-de-chaussée des extensions et des annexes nouvelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au dessus du niveau du sol naturel.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est de 7 m avec un nombre de niveau de R+1+c.
- Les stockages extérieurs ne devront pas excéder 3 m.

Dans la zone Uia :

La hauteur des annexes et des extensions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction existante la plus haute à la date d'approbation du PLU.
Les stockages extérieurs ne devront pas excéder 3 m.

EXEMPTIONS :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans la zone Ui :

- Les différentes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres ou plantés.
- Les ouvrages techniques de climatisation et de chauffage urbain seront obligatoirement réalisés au plus près du sol, afin de limiter les nuisances diverses de ces installations sur le voisinage.

DISPOSITIONS PARTICULIERES:

Sur les limites de terrains identifiés aux documents graphiques (le long de la rue d'Avrainville en entrée de la zone des Marsandes) :

Les façades des constructions seront traitées comme des façades principales avec des matériaux et une architecture de qualité à la hauteur de l'entrée de la zone.

Les façades monochromatiques ou monomatériaux sont interdites.

Dans la zone Uia :

Les annexes et les extensions autorisées présenteront une architecture simple et soignée, en harmonie avec les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

EXCEPTIONS :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UI 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans la zone Ui :

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.



ZONES UI, Uia

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Les besoins en places de stationnement devront correspondre aux différents types d'activités autorisés.
- Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis des voies proches et / ou adjacentes, les aires de stationnement tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être masqués par un écran végétal composé d'essences locales.
- Les aires et parcs de stationnement ou les parkings devront se conformer aux règles en vigueur en termes de nombre de places, d'organisation des circulations, de sécurité et de paysagement.
- En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5,00 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour les activités, bureaux, commerces, entrepôts et hôtels : au moins 60 % de la surface de plancher autorisée sera consacrée au stationnement.

Dans la zone Uia :

Non réglementé

EXEMPTIONS :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UI 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans la zone Ui :

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Obligations de planter :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en espèce.
- Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.
- Les aires de stationnement nouvellement aménagées devront être plantées et paysagées.
- les marges de recul identifiées sur les documents graphiques le long de la RN20 et de la RD26 devront recevoir des plantations et traitements paysagers assurant l'intégration des constructions et installations dans leur environnement paysager.
- les dépôts de toute nature et l'entrepôt de matériaux à l'air libre devront être masqués par des plantations et haies à feuillage persistant.

Dans la zone Uia :

- les dépôts de toute nature et l'entrepôt de matériaux à l'air libre devront être masqués par des plantations et haies à feuillage persistant.

EXCEPTIONS :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UI 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles ces dispositifs devront être intégrés dans la conception. Pour les constructions existantes, ces dispositifs devront être intégrés de manière à ne pas être visibles de la rue et les parcelles voisines et devront pour le moins être occultés par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

ARTICLE UI 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.