

Chapitre II -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités économiques.

Elle comprend les secteurs :

- Uia correspondant à la zone d'activités économiques du Coquilla,
- Uic autorisant les activités artisanales et les commerces au Coquilla,
- Uin correspondant à un espace de stockage lié à une activité existante.

Ainsi que les secteurs exposés à des risques naturels :

- *Ui ri, Uic ri et Uin ri liés à des risques faibles d'inondation.*
- *Ui Ri et Uin Ri liés à des risques moyens d'inondation.*
- *Ui RI et Uin RI liés à des risques forts d'inondation.*
- *Ui rv et Uin rv liés à des risques faibles de ruissellement de versant.*
- *Ui Rv et Uin Rv liés à des risques moyens de ruissellement de versant.*

Il est rappelé que :

- *le Plan de Prévention des Risques d'inondation constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRI et d'appliquer le règlement correspondant ;*
- *la carte des aléas présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales.*

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ui 2 sont interdites, notamment les annexes et piscine liées à l'habitation, ainsi que, sauf dans le secteur Uic, les commerces.

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles, y compris les installations soumises à déclaration et autorisation, dans la mesure où elles sont compatibles avec leur proche environnement urbain et/ou naturel,

2. Les bureaux.

3. **Dans le secteur Uic**, seuls sont admis les activités artisanales et les commerces, outre les alinéas 5 à 10.

4. **Dans le secteur Uin**, seuls sont autorisés les espaces de stockages et dépôts sans construction liés et nécessaires à l'activité existante sous réserve de respecter la réglementation en vigueur et de préserver les enjeux environnementaux du site et de ses abords, outre les alinéas 6 à 10.

5. Le logement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de l'établissement sous réserve :

- qu'il soit incorporé au bâtiment d'activité,
- que sa surface ne dépasse pas 50 % de la surface affectée à l'activité.
- que sa surface hors œuvre nette (SHON) ne dépasse pas 80 m².

6. Les équipements publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure et de superstructure.

7. Les clôtures.

8. Les aires de stationnement.

9. Les démolitions.

10. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11. **Dans les secteurs Ui ri, Uic ri et Uin ri**, affectés par un risque faible d'inondation, les constructions visées ci-dessus sont autorisées sous réserve que (cf. fiche conseil n° 0) :

- le niveau habitable ou utilisable soit situé à + 0,60 mètre par rapport au terrain naturel,
- les remblais soient strictement limités à la mise en œuvre de l'aménagement,
- les clôtures, plantations ou espaces de jeux s'effectuent sans remblaiement.

12. **Dans les secteurs Ui rv et Uin rv**, affectés par des risques faibles de ruissellement de versant, les constructions visées ci-dessus sont autorisées sous réserve que (cf. fiches conseils n° 3 et n° 3bis) les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.

13. **Dans les secteurs Ui Ri, Uin Ri, Ui RI et Uin RI, Ui Rv et Uin Rv**, affectés par des aléas moyens ou forts d'inondation, ou moyens de ruissellement de versant, sous réserve d'être admis aux alinéas précédents, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux :

- a) sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,

- b) sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
- les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite.
- c) sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.
- d) les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- e) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ui 3 - Accès et Voirie

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, pouvant être porté à 10 mètres en fonction de la nature de l'activité, ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau

. Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'eau potable.

. Eau industrielle : le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

II - Assainissement

1. - Eaux résiduaires industrielles

Les constructions et installations industrielles ne doivent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2. - Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L.1331.1 du Code de la Santé publique.

3. - Eaux pluviales

Lorsqu'un réseau de collecte d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement après prétraitement (bassin à hydrocarbures) et rétention, et éventuellement, infiltration.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III – Electricité - Téléphone

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres ou à 4 mètres dans les secteurs Uia et Uic.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 mètres.

Article Ui 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %.

Elle est portée à 60 % :

- Lorsqu'il s'agit d'entrepôt où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments,
- En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés,
- Dans les secteurs Uia et Uic.

Article Ui 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à :

- 15 mètres hors tout,
- 12 mètres hors tout dans les secteurs Uia et Uic.

Seules, les installations techniques telles que cheminées, etc... peuvent dépasser ces cotes.

Article Ui 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords

L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (TITRE I) demeure applicable.

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues et traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions tels que les frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façades.

De plus, **dans les secteurs Uia et Uic**, la couleur des toitures sera sombre quelque soit la teinte, et celle des façades ne sera vive ou blanche. En cas de plusieurs couleurs de bardage, la limite de nuances sera dans le sens vertical. Il en sera de même entre deux matériaux de façade. Les différences de nuances ne doivent pas être trop marquantes. Les programmes mixtes ou de nature complexe devront avoir une unité de matériaux et de couleur.

Les enseignes et logos d'entreprises sur muret extérieur sont autorisés. Leurs formes et couleurs sont libres mais les dimensions maximum de ceux-ci ne doivent pas excéder la moitié de la hauteur du bâtiment sur lequel ils sont posés ou devant lequel ils sont présentés.

Les dépôts ou aires de stockage ne doivent pas être implantés dans les parties de terrains visibles depuis les espaces publics en particulier la route départementale ou être intégrées paysagèrement (masque végétal par exemple).

Les clôtures à proximité des accès et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des terrains.

Les clôtures seront constituées de grilles ou de grillages doublés de haies à dominante de feuillus, le tout dans la limite de 1,60 mètre de hauteur sur rue et de 2,00 mètres sur propriétés riveraines.

Si la clôture est existante, seule la haie sera créée.

Toutefois, dans les secteurs Uia et Uic, le long de la RD 1516, la haie n'est pas obligatoire mais la clôture sera de type « grille ».

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (sécurité) et sur justificatifs.

Article Ui 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manoeuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande.

En général (adaptation au regard de la nature de l'activité), il est exigé au minimum :

- 1 emplacement pour 40 m² de SHOB (sauf entrepôt notamment),
- 1 place pour 25 m² de surface de vente en Uic,
- 2 emplacements par logement.

Article Ui 13 - Espaces libres - plantations

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

En bordure de route départementale, une bande de 4 mètres minimum à partir de l'alignement devra être végétalisée.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande.

Les aires de stationnement seront isolées par des haies d'arbustes. Elles devront être plantées d'arbres à raison :

- d'une unité tous les six véhicules au moins,
- en Uia et Uic, d'un arbre pour trois places,
- en Uic dans le cas d'une activité commerciale, d'un arbre pour huit places, et accompagnées de massifs arbustifs bas (hauteur inférieure à 1,20 mètre) aux extrémités des bandes de stationnement.

Dans les secteurs Uia et Uic, dans les marges de recul imposées aux articles 6 et 7, des bandes de 4 mètres seront obligatoirement végétalisées. Des arbres de hautes-tiges de type feuillus et de taille minimum 14/16 cm seront plantés en alignement le long des limites séparatives des parcelles à raison d'un arbre tous les 7,00 mètres. Ils seront à 2 mètres des limites. Toutefois, dans le secteur Uic dans le cas d'une activité commerciale, ces alignements d'arbres transversaux à la RD 1516 seront remplacés par des haies arbustives variées plantées sur 2 rangs au moins en quinconce en limite séparative Est et Nord ainsi qu'en alignement Ouest.

Les arbres et arbustes seront de préférence d'espèces autochtones.

SECTION III - Possibilités d'occupation du sol

Article Ui 14 - Possibilités maximales de construction

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols; il résulte de l'application des articles Ui 3 à Ui 13.