

**TITRE II**

**CHAPITRE III**

**REGLEMENT APPLICABLE AUX**

**SECTEURS UI**

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ui

Le secteur **Ui** est destiné aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **SECTEUR Ui - ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Les constructions, ouvrages et travaux destinés à d'autres usages que les activités industrielles, artisanales, tertiaires ou de restauration et d'équipements collectifs d'intérêt général ou autres que ceux admis à l'article 2 du secteur.
2. Les installations et travaux divers soumis à autorisation :
  - a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public
  - b) Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes.
  - c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
3. L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
4. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes.
5. L'implantation des résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
6. Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.
7. La création de bâtiments agricoles.
8. Les constructions, ouvrages et travaux liées aux activités industrielles, artisanales, tertiaires ou de restauration non raccordés à un réseau d'assainissement collectif, dès lors qu'ils seraient incompatibles avec un traitement d'effluents par des techniques relevant de l'assainissement autonome.

#### **SECTEUR Ui - ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité.
2. Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
3. L'extension des constructions existantes dans les marges de recul (D 126, D 135, D 135 bis, D 767, N 166, lignes à hautes tensions).

4. La reconstruction dans le respect du caractère architectural d'origine des bâtiments détruits par un sinistre sous réserve que le permis soit déposé dans les 3 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
5. Dans les périmètres figurant au Plan de zonage du PLU en « Zone de maîtrise de l'urbanisation » M1 ou M2, les types d'occupation ou d'utilisation du sol doivent respecter les règles figurant à l'Article 6 des Dispositions générales du présent Règlement.
6. Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement de la zone ne s'appliquent pas.

---

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

---

### **SECTEUR Ui - ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I. Accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage établie par acte authentique.
2. L'implantation et l'aménagement des accès doit assurer le passage des véhicules et celui des piétons.
3. Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants.

#### **II. Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de sécurité et de répurgation de faire demi-tour.

### **SECTEUR Ui - ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **II. Assainissement**

Le réseau d'assainissement devra répondre à la loi sur l'eau et arrêtés techniques qui fixent les conditions techniques.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées domestiques admettant le sol comme milieu de dispersion et/ou d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) est interdit.

Tout projet de construction doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à **80%** de la superficie du terrain conformément aux modalités de calcul et d'application définies dans l'annexe assainissement. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des

ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées dans l'annexe assainissement.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant le seuil défini ci-dessus, seule l'extension est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation sans rattrapage de la situation préexistante. De la même façon, dans le cas du maintien ou de modification du bâti existant, les règles ne sont pas appliquées lorsque le projet améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

#### **a) Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain\* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, le débit de fuite maximum en sortie d'opération est de 1 litre/seconde à l'hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval. De plus, en cas d'impossibilité technique liée au terrain d'atteindre ce débit, il pourra être autorisé un débit plus important sans toutefois dépasser la limite de 3 litres/seconde à l'hectare.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement 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.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

#### **c) Dans tous les cas :**

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du P.L.U.

#### **III. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :**

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, ces lignes seront à la charge du maître d'ouvrage.

### **SECTEUR Ui - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

1. Les constructions doivent s'implanter à partir de 7 mètres de la limite de l'emprise publique actuelle ou future sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue. La marge d'isolement se définit entre l'alignement et 7 mètres. Dans cette marge d'isolement, les dépôts de matériels, de stockage ou de matériaux sont interdits.
2. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas définis ci-après :
  - l'extension d'un bâtiment existant sur le même terrain,
  - le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet
  - la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité structurant le paysage,
  - les équipements liés à l'exploitation de l'activité dans la limite de 10 m<sup>2</sup>.

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

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.
2. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, et sauf disposition particulière portée aux documents graphiques du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, les constructions ou parties de constructions, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, seront implantées à une distance (**D**), en fonction de la hauteur (**H**) du bâtiment.  
La hauteur des constructions se détermine à partir du terrain naturel sous l'emprise du bâtiment, jusqu'au faîtage ou sommet de l'acrotère, pour des toitures terrasses.  
Si H est inférieure ou égale à 10 mètres alors D est égale à 5 mètres minimum  
Si H est supérieure à 10 mètres alors D est égale à 7 mètres minimum
3. Les implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas définis ci-après :
  - le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet,
  - l'extension d'un bâtiment sur le même terrain,
  - l'implantation d'un bâtiment sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble,
  - la préservation d'un élément végétal de qualité ou structurant le paysage.

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

La distance séparant deux constructions ne peut être inférieure à 5 mètres.

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

L'emprise au sol des constructions, y compris les dépendances, ne peut excéder 60 % du terrain.

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

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres. Cette hauteur sera calculée par rapport à la côte NGF moyenne du terrain naturel sous l'emprise de la construction, à plus ou moins 0,50 mètres de la côte NGF.  
Si le terrain est en pente, les côtes seront prises au milieu de section de longueurs maximales de 30 mètres de long du bâtiment.
2. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'activités comportant des impératifs particuliers de sécurité ou des contraintes techniques spécifiques.
3. La hauteur maximale des éoliennes ne devra pas dépasser 12 mètres à compter du terrain naturel.

**SECTEUR Ui - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

"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".

2. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des sites et secteurs à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.  
De plus, les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettront le maintien et la mise en valeur des caractéristiques architecturales et patrimoniales.  
Les prescriptions figurant dans l'Annexe 6 du présent règlement devra est respecté.
3. Hormis les principes ci-dessus visés, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement. L'aspect extérieur peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- **Façades :**

Les constructions font l'objet d'une recherche architecturale pour les percements, les proportions, la composition et tout particulièrement l'organisation des entrées.

- **Toitures :**

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments techniques et de superstructures (tels que cheminée, boîte d'ascenseur, ventilation, locaux techniques).
- Les accroches avec les toitures voisines doivent être particulièrement étudiées.

- **Antennes et paraboles :**

- Les antennes paraboliques doivent, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du

paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent...

- Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.
- **Matériaux :**
  - Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.
  - Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades.
- **Ravalement :**

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec l'environnement aux abords du projet.
- **Clôtures :**
  - Les clôtures végétales ou non végétales existantes de qualité doivent être conservées dans la mesure du possible, et entretenues.
  - Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux s'harmonisent avec la construction principale et prennent en compte l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes.
  - Les clôtures doivent contribuer à la bonne tenue des installations communes et des espaces verts.
  - Les clôtures doivent être doublées, à l'intérieur de la parcelle, d'une haie végétale composée d'essences variées qui fera le tour du terrain, hormis les parties de terrain couvertes par les constructions, aires de stationnement et voies de circulation.
- **Locaux et équipements techniques :**
  - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à réduire leur impact visuel.
  - Les locaux techniques sont intégrés si possible au bâti principal. Dans le cas contraire, ils doivent prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- **Aires de stockage :**
  - Elles sont interdites dans la marge d'isolement défini à l'article Ui 6.
  - Elles sont implantées de manière à éviter que les matériaux stockés soient visibles de la voie publique et positionnées en partie arrière du terrain.
- **Quais de déchargement :**

Les quais de déchargement ne devront pas être visibles depuis les voies de dessertes principales (D 135, D 135 bis, D 767, N 166).

## **SECTEUR Ui - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Dispositions générales en matière de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions et installations. Il doit être assuré sur l'unité foncière de la construction envisagée ou dans son environnement immédiat en dehors des voies publiques

- En particulier, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales ci-après définies :

	PLACES DE STATIONNEMENT
<b>Logements de fonction :</b>	1 place de stationnement de véhicule minimum. 1 emplacement deux roues par logement créé.
<b>Commerces y compris les services, bureaux et autres activités</b>	1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 60 m <sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette SHON pour une SHON créée ≤ à 150 m <sup>2</sup> . 1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 40 m <sup>2</sup> de SHON pour une SHON créée > à 150 m <sup>2</sup> .
<b>Restaurants</b>	1 place de stationnement de véhicule pour 4 places à table créée recevant du public. 1 emplacement deux-roues par tranche complète de 150 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.
<b>Hôtels</b>	1 place de stationnement de véhicule pour 2 chambres.
<b>Activités industrielles et artisanales</b>	Une aire de stationnement de véhicule correspondant à 30% de la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) créée.
<b>Autres</b>	<u>La règle applicable pour les constructions et installations non prévues ci-dessus</u> est celle s'appliquant à la catégorie d'établissement ou de constructions la plus directement assimilable. Toutefois, la collectivité peut autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée (salle de réunion, salle de spectacle, culte, bâtiments public, ...).

- Modalités d'application :

- Le nombre de places exigées pour les deux roues correspond soit à un local ou un emplacement clos, accessible de 1,5 m<sup>2</sup> par place, soit à un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de deux roues que de places requises. Pour les nouvelles constructions dont la S.H.O.N.\* est supérieure à 750 m<sup>2</sup>, à usage d'activités, de commerces et de bureaux, un local couvert devra être aménagé.
- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle minimal de 5 mètres par 2,50 mètres.  
Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur (voir Annexe 6 du présent Règlement).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone **U** ou **AU**,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit justifier d'une de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2, L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'Urbanisme.

- Les aires de stationnement ne doivent pas être implantées dans les marges de recul le long des voies de circulation (D 135, D 135bis, D 767, D 126, N 166).
- Les obligations définies ci-dessus sont considérées comme satisfaites lorsque les conditions prévues à l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme sont remplies, autrement dit, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement\* lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette\*, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette\* existant avant le commencement des travaux.

5. La réalisation d'une étude déplacements est obligatoire dans les projets de plus de 1 hectare.

### **SECTEUR Ui - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DEPLANTATIONS**

1. Les plantations existantes et talus doivent être conservés dans la mesure du possible et le cas échéant, complétés en favorisant des mesures de protection pour assurer leur conservation.
2. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.  
Les terrains classés au Plan de zonage du P.L.U. comme Eléments de paysage sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme.  
Dans les deux cas, se reporter aux Annexes du présent Règlement.
3. Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées, sur les parties de terrain non couvertes par les constructions, aires de stationnement et voies de circulation.
4. Les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées au projet :
  - Un arbre planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre, à dominante végétale,
  - Un arbre pour 6 places aériennes de stationnements.Les aires de stationnements sont entourées de haies végétales ou arbustives.

### **Section 3 - Possibilités d'occupation du sol**

---

#### **SECTEUR Ui - ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les logements de fonctions devront avoir une surface hors d'œuvre nette (S.H.O.N.) maximale de 30 mètres carrés.

Dans les autres cas, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1 à 13 du présent règlement.