

# Zone UI

La zone UI correspond à une zone d'activités à dominante artisanale et industrielle.

## Division en sous-zones

La zone UI comprend :

- une sous zone UIh où la hauteur des constructions est limitée (sous-secteur intéressé par le cône de visibilité du Coudon) ;

## Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés pour la réalisation de voies et/ou ouvrages publics,
- des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques,
- des espaces boisés classés,
- des éléments de patrimoine à préserver,
- des corridors écologiques à préserver.

*Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.*

## Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sans objet

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

## Article UI1 – Constructions, activités, usages et affectations des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.
- d'autres constructions, activités, et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

		UI, UIh
<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Interdites
<i>Sous-destinations</i>	<i>Exploitation agricole</i>	
	<i>Exploitation forestière</i>	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	Cf. sous destinations
<i>Sous-destinations</i>	<i>Logement</i>	Autorisé sous conditions (cf. article 1.c)
	<i>Hébergement</i>	Interdit
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de service</b>	Cf. sous destinations
<i>Sous-destinations</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Autorisé sous conditions (cf. article 1.d)
	<i>Restauration</i>	Autorisé sous conditions (cf. article 1.d)
	<i>Commerce de gros</i>	Autorisé
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Interdit
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Interdit
	<i>Cinéma</i>	Interdit
<b>Destination</b>	<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Autorisés (cf. article 22 Dispositions Générales)
<i>Sous-destinations</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et action sociale</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>Équipements sportifs</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Cf. sous destinations
<i>Sous-destinations</i>	<i>Industrie</i>	Autorisée
	<i>Entrepôt</i>	Autorisé
	<i>Bureaux</i>	Interdits
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdit

<b>Destination</b>	<b>Autres constructions, activités, usages et affectations des sols</b>	<b>Cf. sous destinations</b>
<i>Sous-destinations</i>	<i>Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings</i>	Interdites
	<i>Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol</i>	Interdites
	<i>Dépôts en plein air</i>	Interdits
	<i>Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)</i>	Autorisées sous conditions (cf. article 1.e)
	<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	Autorisés sous conditions (cf. article 1.f)

b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

**Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis**

c) Sont admises les constructions de la sous destination « logement » à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des installations autorisés dans la zone dans une limite de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.

d) Sont admis les commerces de détail et les restaurants dont la surface de plancher est inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

e) Sont admises les installations classées à condition :

- qu'elles soient nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone,
- que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent,
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture et durant leur exploitation, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement ;

f) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition :

- qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

**Article UI2 - Conditions d'évolution des constructions existantes**

Sans objet.

**Article UI3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

**a) Mixité fonctionnelle**

Sans objet

**b) Mixité sociale**

Non réglementée.

# VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles énoncées dans les articles 4 à 8 ne s'appliquent pas à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage, aux constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

## Article UI4 – Emprise au sol des constructions

La surface maximale d'emprise au sol des constructions est fixée à 70 % de la superficie du terrain.

## Article UI5 – Hauteur des constructions

### 1) CONDITIONS DE MESURES :

*Tout point à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.*

*Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillant l'ensemble des éléments (restanques, arbres de haute tige, etc ...).*

### 2) HAUTEUR RELATIVE :

*La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment (saillies telles que balcons non comprises) et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.*

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la voie prévue au Plan Local d'Urbanisme et de la marge de recul obligatoire s'il en existe une.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 m de longueur.

### 3) HAUTEUR ABSOLUE :

*Conditions de mesures : la hauteur se calcule depuis le terrain naturel le plus bas à l'égout du toit à l'aplomb de la construction projetée.*

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 15 mètres pour la zone UI et 10 mètres pour la sous-zone UIh.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle:

- les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- les équipements techniques indispensables au fonctionnement des installations.

## Article UI6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En présence d'une marge de recul portée sur le document graphique, la règle la plus défavorable s'applique.

Toute construction (saillies telles que balcons non comprises) doit respecter un recul de :

- 5 mètres de l'alignement de l'emprise publique
- 25 mètres de l'axe des routes départementales,
- 40 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche vis-à-vis des voies autoroutières et bretelles autoroutières,
- 15 m des limites d'emprise des voies ferrées.

## Article UI7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'une construction (saillies telles que balcons non comprises) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

2) Toutefois, sont autorisées :

- Les constructions de bâtiments en limite séparative dans le cas de constructions jumelées.
- Les constructions en limite séparative dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 2,70 mètres à l'égout du toit et 3,20 mètres maximum sur la dite limite.

#### **Article UI8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (saillies telles que balcons non comprises), soit au moins égale à H/2 du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

# QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## Article UI9 – Qualité des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent de par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les tons des menuiseries et les enduits doivent faire l'objet d'un accord de l'architecte conseil de la ville et les constructeurs devront se conformer pour la conception architecturale de leurs projets aux recommandations de l'architecte conseil de la ville concernant les éléments de composition (murs, fenêtres, portes, clôtures, toitures, etc...).

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

L'aspect architectural des bâtiments projetés et de tout projet soumis au dépôt d'une autorisation d'urbanisme sera soumis à l'avis de l'Architecte-Conseil de la Ville.

### Terrassements

Toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains. Aucun déblai, ni remblai n'est autorisé.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc imposé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démoli, elles devront impérativement être reconstituées en pierres pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

### Toitures et couvertures

Les toitures, les couvertures et le ton devront être exécutées de manière à s'harmoniser avec les teintes et les toitures environnantes. Les panachages de tuiles sont interdits.

Certaines toitures terrasses peuvent être autorisées. Ces dernières feront l'objet d'une étude architecturale en prenant en compte les bâtiments environnants. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural à habiller ou à capoter.

### Façades et ouvertures

30 % minimum du volume des façades seront composés de matériaux de béton, de maçonnerie traditionnelle, de bois ou de verre.

Les façades doivent participer à la mise en valeur de la zone d'activités le long des routes départementales.

### Matériaux

Toute imitation de matériaux est interdite, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

## **Installations techniques**

Les postes électriques doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.

## **Clôtures**

Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur le terrain ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Les clôtures, tant à l'alignement, que sur les limites séparatives doivent être constituées :

1. soit par des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire voie doublé d'une haie vive et ne comportant pas de mur bahut et totalisant 2 mètres.
2. soit par des murs pleins de 1,40 mètre de hauteur dont la longueur ne doit pas excéder 20 % du périmètre de la parcelle tout en étant situés en façades principales.
3. soit par un mur bahut dont la hauteur ne peut pas dépasser 0,80 mètre et l'ensemble (mur + grillage) ne pouvant dépasser 2 mètres.
4. en bordure des voies bruyantes annexées au PLU, l'édification de murs de clôture pleins, d'une hauteur totale de 2,00 mètres, pourra être autorisée seulement en ce qui concerne la partie des unités foncières dont le linéaire est situé en bordure immédiate desdites voies bruyantes.

Cette hauteur sera mesurée à partir du niveau le plus bas de la voie de circulation la plus proche.

## **Article UI10 – Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions**

Au moins 30% de la superficie des parcelles devront être traitées en espace verts. Les entreprises nécessitant des volumes importants de stockage pourront déroger à cette règle dans la mesure où une solution ne remettant pas en cause la qualité paysagère de l'espace est proposée. L'espace compris entre la façade et la voie publique devra faire l'objet d'une attention particulière.

Etant précisé que l'evergreen, ou toute autre solution équivalente, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts.

Les zones réservées au stationnement, aux livraisons et au stockage des matériaux seront situées à l'arrière des bâtiments

Tout parc de stationnement au sol doit être traité avec plantations à raison d'1 arbre pour 4 places.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies, soit par des rideaux d'arbres soit par des haies à feuillage persistant.

## **Article UI11 – Stationnement**

*La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès et dégagements.*

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- Pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

*Les ratios ci-après se calculent selon une SDP entamée.*

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain privé même.

	Nombre de places (minimum)	
	Véhicules motorisés	Deux roues non motorisés
<b>Logement</b>	1 place / logement	1 m <sup>2</sup> / logement
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	1 place / 50 m <sup>2</sup> de SDP	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
<b>Restauration</b>	1 place / 10 m <sup>2</sup> de SDP	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</b>		
<b>Commerce de gros</b>	SDP inférieure ou égale à 50 m <sup>2</sup> : 1 place ; SDP comprise entre 50 et 300 m <sup>2</sup> inclus : stationnement équivalent à 60 % de la SDP ; SDP supérieure à 300 m <sup>2</sup> : stationnement équivalent à 100 % de la SDP.	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
<b>Salles d'art et de spectacles</b>	1 place / 3 fauteuils	1 m <sup>2</sup> / 250 m <sup>2</sup> de SDP
<b>Établissements d'enseignement, de santé et action sociale</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
<b>Équipements sportifs</b>		
<b>Autres équipements recevant du public</b>		
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
<b>Entrepôts</b>	1 place / 300 m <sup>2</sup> de SDP	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
<b>Industrie</b>	1 place / 50 m <sup>2</sup> de SDP	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos

# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## Article UI12 – Conditions de dessertes et d'accès des terrains

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de salubrité, de protection civile et de défense contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers ou riverains. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, d'un risque de ruissellement trop important etc.

Aucune voie privée ouverte à la circulation publique ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

## Article UI13 – Desserte par les réseaux

### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

### Eaux pluviales

La commune est dotée d'un système séparatif. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- Pour les terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est  $< 200\text{m}^2$ , les eaux seront conservées sur le terrain.
- Pour terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est  $> 200\text{m}^2$ , il doit être réalisé des bassins de rétention/écrêteurs dont le volume est calculé à raison de 25 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée. Le débit de fuite étant de 0.75 l/s pour 100 m<sup>2</sup> imperméabilisés.

Les eaux de vidange des piscines, quels que soit leur type, seront rejetées directement dans le réseau public d'eaux pluviales (grille avaloir et caniveau les plus proches) au moyen de dispositifs techniques adaptés.

**Réseaux câblés**

Les lignes de desserte (électricité, téléphonie, fibre optique, etc) doivent être réalisées en souterrain et éventuellement apposés en façade.

Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

**Communications électroniques**

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

**Défense incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve du dimensionnement suffisant du réseau d'eau potable public.

**Divers**

Chaque logement doit être pourvu d'un compteur individuel d'eau et d'électricité.

A chaque nouvelle demande d'ouverture de compteur (eau, électricité), le pétitionnaire devra justifier de l'existence légale du logement à desservir.