

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui**

**La zone Ui** est principalement destinée aux activités secondaires et tertiaires (constructions à usage d'artisanat, bureaux et services).

**Le secteur Ui\*** est destiné aux services à la personne.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ui1 - SONT INTERDITS**

Tous secteurs confondus, les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 dont :

- Les constructions à usage de logements ou de gardiennage,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les lieux de culte,
- L'aménagement de terrains de camping, de caravane et de parc résidentiel de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Les constructions à usage agricole,
- Les parcs d'attractions
- Le commerce de détail.

#### **ARTICLE Ui2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

##### **- SANS CONDITIONS :**

Pour le secteur 1 :

Les constructions à usage d'équipements collectifs liés aux infrastructures d'artisanat, de bureaux et services, de productions, de commerces de gros

Pour le secteur 2 :

Les constructions à usage d'équipements collectifs liés aux activités tertiaires, de services, et de productions avec une priorité sur les activités liées à l'environnement, et/ou le bien-être et/ou la santé, et/ou les énergies renouvelables.

##### **- SOUS CONDITIONS**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- Les constructions à usage de garage sous condition qu'elles soient dédiées uniquement aux travaux d'entretien et de réparation des véhicules. Ces constructions ne devront pas intégrer un espace de vente de détail,
- Les démolitions, et les reconstructions à l'identique.

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ui3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 – Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En particulier, l'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront pas entraîner de manœuvres sur les voies publiques.

##### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE Ui4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Eau**

Toute construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'extension ou le renforcement d'alimentations privées (puits, captages) sont interdits.

### **2 – Assainissement**

#### **- Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe, et les eaux usées (artisanale, industrielles, ...) devront être traitées à la parcelle avant tout rejet dans le réseau collectif.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif doit être réalisé selon les conditions fixées par le règlement général d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

#### **- Eaux pluviales**

L'installation devra être conçue afin que les eaux pluviales puissent être raccordées au réseau séparatif lorsque celui-ci existe. Le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

De plus, il est souhaitable que les eaux pluviales fassent l'objet d'un traitement à la parcelle. Ce traitement permettra de limiter leur ruissellement et favorisera leur infiltration ou réutilisation sur place par exemple : bassins plantés à ciel ouvert, réservoirs sous chaussées-parkings-bâtiments pour réutilisation, puits d'infiltration, et nous...

Un dispositif spécifique de traitement des eaux, ou de rétention d'écoulement des eaux, pourra être demandé en fonction de l'activité (exemple : garage avec traitement des hydrocarbures, etc).

### **3. Electricité, téléphone et réseaux câblés**

Pour toute construction, le raccordement aux réseaux, sur les domaines public et privé, devra être enterré.

## **ARTICLE Ui5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les parcelles ne pourront faire l'objet de division inférieure à la création de lots de moins de 1 000m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE Ui6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies routières ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

Il est précisé notamment qu'il existe en bordure de la Route Départementale 227 une zone non aedificandi de 8 m à partir des limites cadastrales de chaque parcelle.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H = L$ ). (Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement).

### **2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur des voies.

Le niveau des bâtiments et plates-formes revêtues doit être compatible au niveau de raccordements des réseaux.

## **ARTICLE Ui7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété 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 cinq mètres.

## **ARTICLE Ui8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Implantation libre.

## **ARTICLE Ui9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain. Tous les dispositifs et installations techniques (telles que les cuves, chaufferies, installations de traitement des eaux pluviales) devront être entièrement inclus dans les bâtiments, ou bien entièrement masqués et faire partie de la composition architecturale.

L'emprise totale du projet (bâtiments, éléments techniques, voiries, parkings, dépôts,...) ne pourra pas être supérieure à 80% de la superficie du lot, ce qui impose une proportion d'espaces verts et paysagés de 20% minimum.

## **ARTICLE Ui10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus.

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- soit le terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé,
- soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel.

La hauteur sera au maximum de 10 mètres par rapport au terrain naturel et respectera les contraintes techniques des réseaux existants.

Il est rappelé la présence d'une ligne à Haute Tension sur une partie de la zone d'activités. De ce fait, les constructions situées dans l'emprise de la ligne sont soumises aux contraintes imposées par ce type d'équipements et réseaux.

## **ARTICLE Ui11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (Chauffe eau solaire, cellules photovoltaïques, réserve d'eau, géothermie,...) sont autorisés.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène, les façades latérales et postérieures avec le même soin que la façade principale
- Les toits seront au maximum à doubles pans. Dans le cas de pans de toiture compris entre 1 et 10 %, le camouflage ou l'habillage éventuel des pignons par des acrotères ou des bandeaux devra concerner l'ensemble du périmètre du bâtiment et être au nu des élévations

### **Règles particulières :**

- Les toitures terrasses sont à privilégier.
- Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
- Les bardages métalliques seront pré laqués d'usine.
- Les façades bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.
- L'emploi de matériaux brillant ou réfléchissant sera proscrit en toiture ainsi qu'en bardage.
- Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings), ne peuvent être laissés bruts. L'utilisation du béton brut est autorisée à condition qu'il ne soit de couleur blanche et/ou réfléchissant.
- Les matériaux utilisés en toiture doivent être d'un ton plus foncé que la façade sauf toiture terrasse.
- L'emploi de la couleur rouge en toiture est interdit.
- Les couleurs du type rouge, jaune, orange, bleu ou violet, blanc pur, sont interdites en toiture et en façade
- Les motifs fantaisies, tels que des damiers ou des dégradés, qu'ils soient réalisés à l'aide de panneaux, de bardages ou de peintures sont interdits.
- Les couleurs utilisées sur les façades doivent être de teintes unies, et sur les façades principales choisies parmi les teintes suivantes : gris, gris-vert, vert foncé, beige, gris-bleu, brun.
- L'ensemble des façades ne devront pas être de plus de 2 couleurs différentes, toutes façades confondues ainsi que sur une même façade.
- Concernant les façades en bois ou bardées en bois, l'ensemble des teintes naturelles du bois est autorisée.
- Un traitement de couleur différente et contrastée, est autorisé pour souligner les ouvertures, les huisseries, la structure ou une enseigne. Les couleurs autorisées, doivent être de teinte unie et identique pour toutes les menuiseries du bâtiment, et choisies parmi les teintes suivantes : vert foncé, brun, ivoire, noir, gris et beige.

**Clôtures et murets de soutènement et de séparation :**

- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf en cas de réglementation spécifique liée à l'activité,
- Les clôtures le long des voies seront implantées en limite de parcelle.
- Les clôtures pleines, de type murs, ne sont pas autorisées, sauf :
  - en tant que murs de soutènement. La hauteur maximale des murs de soutènement est de 1 m (sauf contraintes techniques et/ou fort dénivelé) et ces murs devront respecter les teintes suivantes : vert foncé, brun, gris-vert, gris-foncé.
  - en tant qu'espace de stockage spécifique aménagé en entrée de parcelle. Ces clôtures pleines doivent respecter les hauteurs des clôtures et les couleurs des murs de soutènement.
- Les clôtures seront réalisées au moyen de piquets métalliques en T et de grille ou de grillages à simple torsion ou double torsions, ou panneaux grillagés aux mailles 5 x 5 cm ou présentant un aspect similaire, galvanisés ou plastifiés, les couleurs utilisées doivent être de couleur vert foncé ou gris.
- La réalisation de murs bahuts, en tant que support de clôture, est interdite.
- Les systèmes d'entrées de parcelle et les portails devront respecter le principe suivant : implanté en limite de parcelle le long de la voie et latéralement à l'accès principal, intégrant les coffrets techniques, et servant de support à l'éclairage d'entrée et portail coulissant.
- Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale, hors haies mono spécifiques de résineux. De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essence locale.

**Enseigne :**

- Chaque entreprise pourra planter deux enseignes sur sa parcelle pour identifier son nom, son activité, sa marque ou les produits qu'elle distribue.
- Leur longueur ne peut excéder 10 mètres dans la marge de reculement de 5 mètres et leur hauteur sera de 2 mètres maximum.
- Le logo de la firme figurant sur l'enseigne ne peut en couvrir plus du tiers.
- La teinte des enseignes doit être choisie parmi les couleurs autorisées. Les néons clignotants et les rayures très contrastées sont interdits.
- L'emploi de matériaux locaux (pierre, bois, lave, ...) est recommandé.
- La reproduction du logo sur l'enseigne est autorisée.
- L'entreprise peut inscrire son nom directement sur le bâtiment, sur une surface n'excédant pas le sixième de la surface de la façade et sur une hauteur n'excédant pas celle des enseignes sans jamais dépasser de l'acrotère ou de la rive d'égout. Les écritures ne doivent pas être renforcées par des néons clignotants.
- La signalétique particulière sera d'abord assurée par les murs d'entrées.

**ARTICLE Uii2 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé:

- pour les constructions à usage de bureau ; 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente.
- pour les dépôts et autres installations, il est exigé 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Les zones de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique privilégiant les matériaux naturels (pouzzolane, bois, etc..) de manière à limiter les surfaces en enrobé et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

**ARTICLE Uii3 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****EMPLACEMENT DE STOCKAGE DES MATERIAUX**

La réalisation des surfaces de stockage, ainsi que les aires de déchargement et techniques, devront être effectuée sur l'arrière des parcelles, par rapport à l'entrée principale de manière à être masquées soit par le bâti soit par des haies et groupements d'arbres. De plus ils ne devront pas être visibles depuis le RD 227.

Dans le cas où les deux indications ci-dessus rendent impossible la non visibilité depuis la RD 227, un traitement esthétique de ces zones devra être réalisé.

Ils seront disposés de manière à ne pas être perçus depuis les routes et voies principales.

Les dépôts à l'air libre sont interdits pour le secteur 2.

Entre chaque collecte, les containers-poubelles devront être systématiquement rangés pour ne pas être visibles sur les parcelles:

- soit dans des locaux intégrés au bâtiment
- soit dans un espace de stockage spécifique aménagé en entrée de parcelle et dont le contour sera traité en murs/clôtures masquants (bardés, enduits, peints) et/ou en haies paysagées occultantes.

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS-ABORDS DES BÂTIMENTS

- Les zones laissées libres entre les bâtiments d'un même lot, devront être plantées. Les arbres de fort développement devront être implantés à 3 mètres minimum des façades.
- Les essences recommandées pour la plantation d'arbres, sont les suivantes : chênes pédonculés, noyers, tilleuls, érables, marronniers, châtaigniers. Les résineux et les peupliers sont interdits. La plantation d'acacias ou de robinias le long des voies est interdite.
- Les essences recommandées pour la plantation de haies libres et de massifs d'arbustes (feuillage non persistant), sont les suivants : noisetiers, acacias, églantiers, aubépines épineuses, sorbiers, prunelliers, bouleaux, châtaigniers.
- Pour les terrassements de plates-formes en déblais remblais : les talus de remblais comme les déblais ne doivent pas être supérieurs à une pente de 3 pour 2. Ces talus doivent être parfaitement végétalisés, soit enherbés, soit plantés d'arbustes.
- Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.
- Aucun dispositif publicitaire, en dehors des enseignes spécifiées à l'article Ui I I, ne pourra être implanté dans les marges de recul par rapport aux voies et par rapport aux limites de la zone Ui.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ui I 4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

#### PLAN DES SECTEURS 1 ET 2

