

## REGLEMENT DE LA ZONE Ui

### *Caractère de la zone*

Cette zone déjà urbanisée englobe les établissements Magri et la menuiserie Jamet.

Elle est destinée à recevoir des établissements industriels ou commerciaux, des entreprises artisanales, agro-alimentaires, des entrepôts et des bureaux.

Les ouvrages publics ou d'intérêt général y sont admis.

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

#### Article Ui1 - Occupations et utilisations du sol interdites

##### *Sont interdits :*

- 1.1- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception de celles visées à l'article Ui2,
- 1.2- les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.3- les garages collectifs de caravanes de plein air, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.
- 1.4- les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5- les terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.6- les décharges, les épaves non liées à une activité de réparation de véhicules, les centres d'enfouissement technique.
- 1.7- L'ouverture de carrière.
- 1.8- Les gardiennages d'animaux.
- 1.9- Le stationnement des caravanes et des mobil-homes excepté pour la durée d'un chantier de construction.
- 1.10- Les dépôts de terre et matériaux provenant des chantiers de construction qui ne seraient pas destinés à être réutilisés dans le cadre de l'aménagement des espaces extérieurs.
- 1.11- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article Ui2 et qui ne répondent pas aux conditions stipulées à ce même article.

**Article Ui2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1 - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.
- 2.2 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements et leurs annexes et dont l'activité n'est pas interdite à l'article Ui1 à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.
- 2.3 - Le stockage de matériaux divers, excepté les dépôts de terre et matériaux provenant des chantiers de construction, sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admise dans la zone.
- 2.4 - Les activités ne peuvent être admises qu'à condition que :
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements collectifs existants ou envisagés.
  - pour les activités sources de nuisances ou de risques que des dispositions soient prises pour ramener ces risques et nuisances (bruit, fumées, odeurs ...) à un niveau compatible avec le voisinage.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article Ui3 - Accès et voirie**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès de telle manière que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manoeuvres dangereuses sur la voie et que la visibilité au droit de ces accès soit assurée.

**Article Ui4 - Desserte par les réseaux****4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle (logement de fonction, cantine, bureaux etc...) qui requiert une alimentation en eau potable.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain, en accord avec les autorités compétentes.

**4.2 - Assainissement****a) Eaux usées domestiques :**

Le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire lorsque celui-ci existe.

A défaut de réseau public d'assainissement d'eaux usées, les eaux usées domestiques doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration du terrain et à la nature du sol.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales ou collecteurs d'hydraulique agricole est interdite.

b) eaux usées industrielles :

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en œuvre. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées industrielles devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

c) Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Electricité

Toute extension du réseau et tout raccordement électrique doivent être réalisés en souterrain.

4.4 - Télécommunications

Toute extension du réseau et tout raccordement d'une installation nouvelle doivent être réalisés en souterrain.

**Article Ui5 - Superficie minimale des terrains**

Aucune règle n'est fixée.

**Article Ui6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 7m50, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.

6.2- Toutefois une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour des constructions de faible importance de hauteur maximale de 3 mètres prise à l'égout du toit telles que les locaux destinés au contrôle des entrées, etc...
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

**Article Ui7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1- La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.
- 7.2- Les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.
- 7.3- Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :  
 - soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.  
 - soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.
- 7.4- Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc... ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

**Article Ui8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

**Article Ui9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

**Article Ui10 - Hauteur maximale des constructions**

Une hauteur maximale des constructions pourra être imposée si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

**Article Ui11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords****11.1 - Dispositions générales**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2 - Façades**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une architecture simple et soignée ainsi qu'une unité d'aspect des matériaux.

Le blanc pur et les couleurs vives sont exclus. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc...) doivent être enduits.

### 11.3 - Clôtures

Les clôtures doivent être de formes simples, sobres et de couleur discrète. Leur hauteur totale ne doit pas excéder 2,00 m.

L'emploi de plaques ciment est interdit sur rue. Sur limites séparatives une seule plaque peut être admise en soubassement.

#### Article Ui12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel, les véhicules des visiteurs et les véhicules de livraison doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### Article Ui13 - Espaces libres - plantations

Non réglementé.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article Ui14 - Coefficient d'occupation du sol

Aucun coefficient d'occupation du sol (COS) n'est fixé.