

## Zones PLU :Uim

**Libellé** ZONE URBAINE ÉQUIPÉE À VOCATION INDUSTRIELLE, ARTISANALE ET COMMERCIALE

<b>Date de la dernière</b>		<b>Coefficient Cos</b>	0.00
<b>Approbation</b>	01/09/2007	<b>Date de création</b>	14/02/2008
<b>Modification</b>	/ /	<b>Date de mise à jour</b>	14/02/2008
<b>Révision</b>	/ /	<b>Identité pour la dernière maj</b>	
<b>Mise à jour</b>	/ /	<b>Date de l'application anticipée</b>	/ /

### Règlement

Zone urbaine équipée à vocation industrielle, artisanale et commerciale.

Elle comprend un sous-secteur Uim, faisant l'objet d'une protection et d'une valorisation spécifiques.

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

##### ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) Les constructions à usage :

- agricole,
- d'habitation

b) Le camping et le stationnement de caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*.

c) Les installations et travaux divers\* suivants :

- les parcs d'attractions\* ouverts au public.
- les garages collectifs de caravanes\*,

d) L'ouverture de carrières,

e) Les installations classées sauf celles prévues à l'article UI2.

##### ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) Les constructions à usage :

- artisanal ou industriel,
- de bureaux et de service,
- hôtelier,
- commercial dans la limite de 5000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, y compris les surfaces de réserves,
- d'entrepôt lié aux activités existantes ou autorisées,

- de stationnement\* ou d'annexes\*, lorsqu'elles constituent sur le tènement\* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

b) L'aménagement\* et l'extension\* des constructions existantes dans les limites définies au § a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation\* contraire au statut de la zone.

c) L'aménagement\* des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que la SHON\* après travaux ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>,

d) La reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

e) Les installations classées\* pour la protection de l'environnement non soumises à autorisation.

f) Les installations et travaux divers\* suivants :

- les aires de stationnement\* de véhicules ouvertes au public,
- les aires de jeux et de sports\* lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol\* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

g) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics\* ou d'intérêt collectif.

h) Les dépôts de véhicules.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

#### ACCES :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

b) 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### VOIRIE :

a) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) Les voies en impasse\*, dont la longueur est supérieure à 150 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Alimentation en eau :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au

réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.
- L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

3) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales, ou être absorbées en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.
- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers feront l'objet d'une déclaration de travaux. Ces réseaux devront être dissimulés et, dans la mesure du possible, ils seront enterrés.

#### ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement\*
- avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Règle générale :

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants, pour les constructions à usage d'annexes\* ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics\* ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) La construction en limite séparative est autorisée à condition :
  - Que cette implantation ne concerne qu'une seule limite séparative
  - Qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone UI

a) Construction réalisée en limite de propriété :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 6 mètres est autorisée.

b) Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 6 mètres.

2) Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnements,
- Pour les extensions de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de recul, en respectant l'alignement\* de ceux-ci.

Sous-secteur UIm :

- Les constructions devront être implantées en limite séparative\*.

#### ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- aux annexes de bâtiments existants
- aux aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- aux constructions à usage d'équipement collectif\* et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics\* ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface du tènement\*.

#### ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

Sous-secteur UIm :

Les volumes doivent tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents, avec le respect de la silhouette générale de la rue.

La hauteur des constructions neuves sera au moins égale à la hauteur de l'immeuble adjacent le plus bas, sans pouvoir dépasser de plus de 1 mètre, et sans pouvoir dépasser une hauteur totale de 9

mètres.

Règle générale :

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

Cette règle ne s'applique pas :

- à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics\* ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, selon les prescriptions suivantes:

Éléments de surface :

- Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.
- Les façades devront être traitées avec simplicité et harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdits, sauf dans le cas de traitement ancien, en harmonie avec le bâtiment qui les reçoit.
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Tous les tons utilisés en façades devront être choisis dans le nuancier établi pour la commune. Les tons vifs, y compris le blanc pur, sont interdits.

Garages :

Les garages devront avoir un aspect cohérent avec la construction principale, (que ceux-ci soient dans la construction ou soient une construction annexe), notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.

Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.  
Elles doivent être construites à l'alignement\* et leur hauteur doit être comprise entre 1,80 m et 2 m, mesurée à partir du sol naturel de la parcelle voisine.

Architecture contemporaine :

La conception des constructions nouvelles s'orientera vers la création architecturale contemporaine, qui devra s'appuyer sur la culture architecturale et urbaine du lieu. Les constructions seront ainsi étudiées pour une bonne insertion dans leur environnement vernaculaire.

## ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article UI.3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manoeuvre, est de 25 m<sup>2</sup>.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, restauration à usage d'équipement collectif, à usage de commerces, de bureaux :

- Destinées à abriter du personnel..... 1 place par 50 m<sup>2</sup> de SHON.
- Appelées à recevoir du public ..... 1 place par 25 m<sup>2</sup> de SHON.
- Destinées à l'hébergement..... 1 place par chambre.
- Destinées à la restauration..... 1 place par 25 m<sup>2</sup> de SHON cumulées

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

- Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

Sous-secteur UIm :

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

## ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.

c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.

d) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.

## SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Il n'est pas fixé de COS