

CHAPITRE III  
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI

**SECTION I**  
**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone UI est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

**ARTICLE UI1**      **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

I/ Sont admis :

- les lotissements et constructions à usage d'activités.
- les installations classées soumises à déclaration
- les installations classées soumises à autorisation.
- les constructions à usage d'entrepôts industriels ou commerciaux.
- les installations et travaux divers suivants, visés à l'article R 442.2b et c du Code de l'Urbanisme.
- les constructions à usage de bureaux, de services et de commerces.
- les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.
- les constructions à usage hôtelier.

II/ Sont admis sous réserve :

- les logements de fonction destinés 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'ils soient intégrés au bâtiment principal d'activité  
  
qu'ils ne soient pas édifiés avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquels ils se rattachent.
- en zone UI, 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.

III/ Rappels :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- les installations et travaux divers admis sont soumis à autorisation.

**ARTICLE UI2**      **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UI 1 - II 1
- les lotissements à usage d'habitation.
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme.

## SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UI3      ACCES ET VOIRIE

#### 1/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit pas l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :

- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manoeuvre dangereuse sur la voie principale.

Le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

Aucune opération ne peut prendre accès, ni directement, ni par débouché d'une voirie interne nouvelle le long des déviations d'agglomérations et le long des itinéraires importants énumérés ci-après :

- RN 165  
ainsi que sur les pistes cyclables, sentiers piétons.

#### 2/ Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins 6,00 m pour les voies destinées à la circulation générale.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent après avis favorables des services compétents.

### ARTICLE UI4      DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I/ Alimentation en eau

Toute construction 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.

#### II/ Assainissement

##### 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 public 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. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### b/ Eaux pluviales

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

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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **ARTICLE UI5**      **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE UI6**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir) les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie aux documents graphiques (dans le cas des voies à chaussées séparées, cette marge se mesure par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la construction).

Le long des autres voies, les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.

Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations services, garages ...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions situées dans les marges de recul décrites ci-dessus pourront être autorisées. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée, dans le cas de construction qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de son état de dégradation ou des dangers résultant de son implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

### **ARTICLE UI7**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1/ Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2/ Les constructions à usage d'installations classées ainsi que les dépôts visés au paragraphe b de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, NA comptée à l'intérieur de la zone UI fixée comme suit :

- 20 m (vingt mètres) pour les installations classées soumises à déclaration
- 50 m (cinquante mètres) pour les installations classées soumises à autorisation. Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

### **ARTICLE UI8      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

### **ARTICLE UI9      EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % (soixante pour cent) de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet.

### **ARTICLE UI10      HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur maximale des constructions d'habitations mesurée

- à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles)
- à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture terrasse)

est fixée comme suit :

Secteur	Egout de toiture	Fatage	Acrotre
UI	4,00 m	9,00 m	4,00 m

Il n'est pas fixé de hauteurs maximales en secteur UI pour les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial

### **ARTICLE UI11      ASPECT EXTERIEUR**

I/ Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article UI 1 peuvent être refusés si les aménagements prévus, par leur

situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## II/ Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

## **ARTICLE UI12    STATIONNEMENT**

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

## **ARTICLE UI13    ESPACES LIBRES RECREATIFS - PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de hautes tiges ou de plantations formant écran sauf incompatibilité réglementaire.

**SECTION III**  
**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UI14**    **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

**ARTICLE UI15**    **DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.