

## CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

### Caractère de la Zone UI

Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels avec les constructions qui leur sont liées, des activités artisanales, des bureaux, des garages, des entrepôts, des équipements collectifs à l'exclusion de l'habitat et du commerce de détail non liés à l'activité de la zone.

Elle comprend un secteur UIa qui correspond à une unité industrielle importante, occupée par Renault, au Nord de la commune.

Elle comprend un secteur UIb qui correspond au périmètre rapproché de protection du champ captant issu de la D.U.P. du 7 juillet 1976.

Cette zone est concernée par la zone de protection acoustique pour les bâtiments d'habitation et d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectorale du 10 Octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériel du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UI 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

**Dans la zone UI, et le secteur UIa :**

- Les constructions à usage exclusif d'habitat, non liées et nécessaires aux activités de la zone,
- Les bâtiments à usage exclusif de commerce de détail et leurs annexes qui ne sont pas liés à une activité de transformation sur place,
- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes au sens des articles R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R 111-37 et suivants du code de l'urbanisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les établissements ou installations classés soumis à autorisation ou à déclaration dans le périmètre de protection éloigné de la nappe de pompage et de surveillance indiqué au plan de zonage (DUP du 07 juillet 1976), sauf lorsque celles-ci répondront aux conditions définies par l'article UI 2.
- Les bâtiments agricoles nouveaux,
- Les dépôts de matériaux de démolition,
- Les affouillements et exhaussements de sol de toute nature non liés à un aménagement correspondant à l'autorisation d'occuper le sol et respectant la vocation de la zone.

### **Dans le secteur UIb**

- Toutes constructions ou installations sont interdites, conformément à la Déclaration d'Utilité Publique du 7 juillet 1976, jointe en annexe, sauf les constructions techniques directement liées à l'activité du champ captant.

## **ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS DU SOL ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans la zone UI et le secteur U1a :**

**Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol tels que définis dans le caractère et la vocation de la zone, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :**

- Les établissements à usage d'activités comportant des activités classées ou non sous réserve que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsiste pour leur voisinage ni risque important pour la sécurité, ni nuisances polluantes.
- Les constructions à usage de commerces s'ils constituent un complément à une activité existante.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou installations implantés dans la zone.
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules seront entièrement réalisées en matériaux résistant au feu et seront destinées exclusivement aux véhicules dits de tourisme ou aux véhicules commerciaux de type comparable.
- Les occupations du sol sont autorisées sous réserve du respect de la Déclaration d'Utilité Publique du 7 juillet 1976, jointe en annexe.
- Les installations et établissements classés pour la protection de l'environnement ne pourront être autorisés qu'après avis favorable de l'hydrogéologue agréé, quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis (D.U.P. du 7 Juillet 1976).
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations-services ou impérativement nécessaires aux activités de leurs détenteurs et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et que ces postes de peinture ou dépôts d'hydrocarbures fassent l'objet d'un arrêté favorable, délivré dans le cadre des installations classées.
- Les garages entièrement construits en matériaux résistants au feu.
- Les affouillements et exhaussements du sol limités au nécessaire devront être présentés avec le permis de construire.
- Les occupations et utilisations du sol ci-dessus mentionnées situées dans les secteurs à risques d'inondation devront respecter les prescriptions correspondantes (D-Ministre délégué à l'environnement et à la prévention des risques technologiques et naturels majeurs du 8 février 1991 – Annexe III).
- Les chaufferies, installations de combustion, réservoirs de gaz et d'hydrocarbures.
- Les installations servant à l'alimentation en énergie des installations admises dans la zone.

- Les constructions implantées dans les secteurs de bruit situées de part et d'autre des infrastructures repérées graphiquement au plan de zonage pourront se voir apposer des prescriptions d'isolation acoustique lors de la demande de permis de construire (conformément à l'arrêté préfectoral du 10-10-2000),
- En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

**Dans le secteur U1a :**

- Les ouvrages portuaires et les constructions appropriées au trafic fluvial, industriel, à condition de tenir compte du chemin de halage,
- La reconstruction en cas de sinistre au C.O.S. identique des constructions antérieurement occupées ainsi qu'à leur hauteur, sous réserve que soit respectée la règle de prospect  $L=2h$ , vis à vis des quartiers d'habitation.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

### **ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE**

**Dans la zone UI, et le secteur U1a :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin soit après réclamation formulée devant un tribunal et servitude de passage obtenue par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à 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 et d'assurer notamment une desserte automobile à moins de 50 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

La largeur d'emprise des voies privées nouvelles ouvertes à la circulation, créées ou aménagées pour la desserte des constructions, ne peut être inférieure à 9 mètres avec une chaussée d'un minimum de 6 mètres.

Les voies en impasse doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour, dès lors que leur longueur est supérieure à 40 m.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

## **ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Dans la zone UI, et le secteur U1a : Alimentation en eau potable**

Toute construction ou établissement qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### **Alimentation en eau industrielle**

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents en charge de l'application de la DUP du 07 juillet 1976.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées –**

Les portions de territoire situées en zone UI et dans le secteur U1a sont couvertes par le périmètre de la DUP du 07 Juillet 1976 (protection du champ captant) interdisant l'assainissement autonome.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Il y aura au moins un branchement par construction.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **Les eaux de process**

Ne pourront être déversées dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation préalable de la collectivité à laquelle ils appartiennent et selon les modalités et conditions qu'elle fixera.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite.

#### **Eaux pluviales**

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

De ce fait, lors de nouvelles constructions, le pétitionnaire devra veiller à ne pas aggraver la situation existante de l'écoulement des eaux pluviales en mettant en place des solutions permettant un contrôle systématique de limitation des eaux pluviales.

Le permis de construire pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

Le réseau d'eau pluviale et de ruissellement devra être équipé d'un séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial collectif après agrément de la Commune.

#### **Réseaux divers**

Les raccordements aux réseaux électriques et téléphoniques et autres seront réalisés en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, le bénéficiaire du permis de construire devra réaliser, à ses frais, les ouvrages souterrains nécessaires au tirage des câbles de télécommunications, depuis les équipements (chambre, poteau...) existants sur le domaine public, au droit de sa parcelle, jusqu'à sa construction.

## **ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

**Dans la zone Ula** : Les constructions ne pourront être édifiées à moins de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

**Dans le secteur UI** : Les constructions ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

**Dans la zone UI et le secteur Ula** :

Si les marges de recul sont portées au plan, les constructions seront édifiées en limite de celles-ci.

Les bureaux de gardiens et de pointage pourront être élevés à l'alignement.

Des prescriptions particulières pourront, le cas échéant, être imposées quant à la réalisation des portes charretières.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, seront implantés à l'alignement des voies actuelles ou futures.

## **ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

**Dans la zone UI et le secteur Ula** :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur des marges d'isolement soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, pourront être implantés en limite séparative.

## **ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Dans la zone UI et le secteur Ula** :

Toutes les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 6 mètres.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, seront implantés suivant les mêmes règles. D'une manière générale l'incorporation systématique de ces édifices aux corps des constructions devra être recherchée.

## **ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans la zone UI et le secteur Ula** :

Non réglementée.

## **ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il sera autorisé la reconstruction dans le cas de sinistres des bâtiments antérieurement occupés, à une hauteur identique sous réserve que soit respectée la règle du prospect L=2h vis à vis des quartiers d'habitation.

#### **Dans la zone UI:**

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder 17 mètres à l'exclusion des édicules techniques.

#### **Dans le secteur U1a :**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 26 mètres à l'exclusion des édicules techniques.

### **ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR**

#### **Dans la zone UI et le secteur U1a :**

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés... est interdit.

Les additions de constructions formeront un ensemble homogène avec la construction principale.

Les terrains non bâtis, les constructions de toutes natures doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

#### **Les façades :**

Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les façades arrière et latérale de chaque bâtiment doivent être traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les installations particulières (poste E.D.F., détente de gaz, poste de relevage, guérite, etc....) doivent être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Les couleurs employées en façade doivent présenter un aspect harmonieux, tenant compte de la végétation projetée. Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites.

#### **Les toitures :**

Les toits seront soit plats soit à deux ou quatre pentes.

Les constructions annexes et dépendances accolées au bâtiment principal ou non pourront ne comporter qu'une pente.

Les couvertures des toitures en pente seront normalement réalisées :

- en tuiles plates traditionnelles (80 au m<sup>2</sup> environ),
- en tuiles mécaniques petit moule (22 au m<sup>2</sup> environ),
- en ardoise.

Les couvertures archaïques ou spécifiques des autres régions sont interdites (chaume, tuiles canal...).

Les toitures des locaux d'activités pourront être réalisées avec des matériaux adaptés tout en respectant une harmonie avec les bâtis environnants.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les ouvertures de toit seront des lucarnes à croupe ou à fronton ou des châssis de toit. Les chiens assis sont interdits. Les châssis de toit seront de préférence sur les façades arrières (par rapport aux rues).

**Aires de stockage :**

Les aires de stockage de matières premières, combustibles ou déchets, doivent être localisées de manière à ne pas être perçues à partir des espaces publics et des voies. Elles doivent être intégrées ou composées avec les bâtiments, ou protégées des vues par des haies vives.

**Clôture :**

Les murs de clôture sur rue doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades. En particulier les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les murs de clôture, qu'ils soient séparatifs ou sur rue, auront une hauteur maximale de 2,10 mètres.

Les murs plein, qu'ils soient mitoyens ou non, dès lors qu'ils marquent la limite d'une propriété devront être enduits des deux côtés.

## **ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT**

**Dans la zone UI et le secteur U1a :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup> (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules lourds).

Dans les zones industrielles, artisanales, portuaires, tertiaires, lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

- Logements : 2 places par logement.
- Bureaux : 60% de la surface de planchers.
- Ateliers dépôts : 10% de la surface de planchers.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété, les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Dans le cadre d'équipements publics, le nombre de places de stationnement sera à déterminer en fonction de leur capacité.

## **ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

### **Dans la zone UI et le secteur U1a :**

En application des servitudes d'utilité publique relatives au chemin de fer, aucune plantation d'arbres à haute tige ne pourra être faite à moins de 6 mètres de la limite légale de la voie ferrée.

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

Lorsque la surface des aires de stationnement excédera 2 000 m<sup>2</sup>, elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les projets d'espaces ou d'alignements plantés, destinés à réduire les nuisances devront être joints aux demandes d'autorisation de bâtir ou d'utiliser le sol.

## **SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

### **ARTICLE UI 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Sans objet.