

## **ZONE UI - ACTIVITÉS DESTINÉE A ACCUEILLIR PRINCIPALEMENT DES ÉTABLISSEMENTS SCIENTIFIQUES ET TECHNIQUES ET DES ACTIVITÉ ARTISANALES, DES COMMERCES ET DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERÊT COLLECTIF.**

Elle comprend les secteurs U1a, U1b et U1c qui bénéficient de dispositions particulières au articles 1, 6, 7, 8, 9, 13 et 14.

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

#### **ARTICLE UI 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites sous réserves des dispositions de l'article UI 2 :

- Les constructions destinées à l'habitation
- Les constructions et installations destinées l'hébergement hôtelier
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les carrières
- Les décharges
- Les salles des fêtes
- Les caravanes

#### **SECTEUR U1b**

Sont interdites les constructions et installations de toute nature à l'exception de constructions et installations destinées au commerce.

#### **ARTICLE UI 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES**

Sont autorisés :

- A l'exception des carrières et des décharges, les établissements de toute nature et toute extensions et installations classées, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient destinés à l'aménagement paysager des espaces non construits.

## PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

### Axes de ruissellement

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), est interdit toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Font toutefois exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation ;

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante ;

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, sont interdits toutes les constructions ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Font exception à cette interdiction :

- Les extensions de moins de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer la construction à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;

- Les constructions nouvelles à condition qu'elles bénéficient d'un système de mise hors d'eau, d'un système de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et qu'elles ne créent pas de nouveaux risques en périphérie ou en aval

### Isolement acoustique

L'isolement acoustique des constructions doit être conforme aux dispositions en vigueur relatives aux zones exposées au bruit des aéroports et aux dispositions de l'annexe portant classement des infrastructures de transport du présent plan local d'urbanisme

**Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles.**

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de tassement de terrain liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, la réalisation de sous-sol de systèmes d'assainissement individuels ou de puisards n'est pas autorisée sauf si le pétitionnaire démontre l'absence de risques.

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer à la notice annexée.

Le secteur, localisé sur le plan de zonage par la trame correspondante, est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.

Les travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

### ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et de accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### 2- ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées domestique

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

### Eaux usées industrielles et assimilées

Pour l'application du présent article, sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront emprunté par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la commune et le SIAH.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voir financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

### Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales a la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7/Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

L'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales a la parcelle peut être réalisée selon différentes technique (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant à l'intérieur de la zone, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

### 3 - AUTRES RESEAUX

#### Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et téléphone seront enterrés.

### ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

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

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

#### **SECTEUR U1a**

##### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES (RD 317).

Zone non aedificandi : Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Première marge de recul : Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher hors couvre nette au moins égale à 60 m<sup>2</sup>.

#### **CAS PARTICULIER**

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux public d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...).
- aux modifications, transformations, extensions des bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué,
- aux équipements publics édifiés sur un terrain contigu à la RD47.

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

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 6m pour les parties de murs ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 au-dessus du plancher. Cette disposition n'est pas applicable en limite d'une zone d'habitation.

### PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.

En limite de la zone Industrielle et d'une zone d'habitation, l'implantation en limite séparative est interdite. Les marges d'isolement s'imposent.

### SECTEURS UIa et UIb

Les constructions peuvent être édifiées en limite latérale, à défaut, les marges d'isolement s'imposent.

### SECTEUR UIc

Les constructions ne peuvent être édifiées sur une limite séparative latérale ou non latérale que lorsque les conditions suivantes sont respectées :

- La hauteur des constructions édifiées en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres
- Aucune construction ne peut être édifiée sur la limite séparative correspondant à la limite de la zone UIc faisant face au centre-ville spécialement indiquée sur le plan de zonage.

### CAS PARTICULIER

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux public d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylône...).
- aux modifications, transformations ou de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
  - qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement de pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur (H) du plus élevée avec un minimum de 10 m.

Cette distance peut être réduite à la hauteur (H) du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 4 m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

### SECTEUR UIc

Lorsque des constructions de hauteurs différentes sont implantées sur un même terrain, les règles suivantes s'appliquent :

- Les constructions les plus basses devront être situées en premier plan par rapport à la limite de la zone UIc faisant face au centre-ville (voir plan de zonage)
- Les hauteurs des autres constructions s'accroîtront ensuite graduellement au fur et à mesure de leur éloignement par rapport à la limite de la zone UIc faisant face au centre-ville (voir plan de zonage).

### CAS PARTICULIER

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux public d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevages des eaux, abribus, pylônes...).
- aux modifications, transformations ou extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existant sur les terrains voisins.

## ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

**SECTEUR UIc**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65 % de la superficie totale du terrain.

**CAS PARTICULIER**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eau), abribus, pylônes...).

**ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

(voir définitions en annexes)

La hauteur (H) des constructions, ne peut excéder 12 mètres.

**CAS PARTICULIER**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour :

- les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux public d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...).
- les cas de reconstruction dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

**ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature de matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

Les constructions et équipements doivent présenter un caractère de discrétion de manière à préserver la vue depuis le centre-ville. A cette fin, les couleurs vives, les dessins ou motifs voyant sont à éviter.

**ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et les aires d'évolution des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe II du présent règlement.

**ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATION - ESPACES BOISES**

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

La marge de recul par rapport à l'alignement sera traitée en espace vert sur au moins 40 % de sa superficie.

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels et matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

### **SECTEUR U1c**

La règle suivante s'applique de façon cumulative avec les autres dispositions de l'article U1 13 :

Un écran végétal composé d'arbres de hautes tiges sera planté tout le long de la limite séparative correspondant à la limite de la zone U1c faisant face au centre-ville (voir plan de zonage) de manière à cacher la vue sur le site des constructions.