

LES ZONES UI, UIC ET UIS

À titre d'information :

La zone Ui correspond aux secteurs principalement dédiés aux activités économiques non commerciales

La zone Uic correspond aux secteurs principalement dédiés aux activités économiques commerciales.

La zone Uis correspond aux pôles de services et d'équipements

Article 1 Ui, Uic et Uis - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

X : interdit

V : autorisé sans condition particulière

V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	Ui	Uic	Uis
Habitation	Logement	X	X	X
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	V*5	X
	Restauration	V	V	V
	Commerce de gros	V	V	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*1	V	V
	Hôtel	V	V	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
	Cinéma	X	V	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V
	Équipements sportifs	V	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V	V*1	X
	Entrepôt	V	V	X
	Bureau	V	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	V	V	V



Autres usages

Usages	Ui	Uic	Uis
Les dépôts de matériaux,	V	X	X
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	V	V	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	V	V	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions

N°1: Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 150m² de surface de plancher

N°3 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif.

N°4 : Les constructions de la sous-destination concernée pour la création de nouveaux commerces sont autorisées uniquement dans les conditions suivantes :

- Dans le cadre de l'extension des constructions existantes de cette sous-destination. Dans ce cas l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Pour les locaux d'exposition vente liés aux activités implantées dans la zone. Dans ce cas ces locaux devront être intégrés au volume de la construction principale et leur surface de plancher ne peut pas dépasser 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité de production.

N°5: Les constructions de la sous-destination concernée pour la création de nouveaux commerces sont autorisées si la surface de plancher est au minimum être de 400 m² par commerce ou par ensemble commercial..



1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

Article 2 Ui, Uic et Uis - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.6- Hauteur

Définition :

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, le point haut à prendre comme référence correspond au point le plus haut de la construction (faitage). Les installations et éléments techniques sont exclus du calcul de la hauteur

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux.

Dispositions applicables à toutes les zones

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3,50 m.

Des dérogations sont possibles pour les silos, éléments techniques (cheminées, tours d'extrusion etc.)

Dispositions par zone

Zone	Conditions de hauteur
Ui	La hauteur maximale des constructions est de 25 m
Uic	La hauteur maximale des constructions est de 15 m
Uis	La hauteur maximale des constructions est de 10 m



2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à toutes les zones U

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15 m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m. Les implantations des petites volumétries ne sont pas réglementées. Leur nombre est limité à 3 par tènement.

Pour les piscines il est exigé :

- Une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin à partir de l'alignement de la voie ou du domaine public
- Une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin depuis les limites séparatives, est exigée.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante.

Il est rappelé que le long de certaines voies départementales et nationale des retraits plus importants sont mis en place. Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones. (Titre 2).

Dispositions applicables par zones

- **Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer**

Sur les parcelles non concernées par des polygones d'implantation du bâti identifiés sur le règlement graphique, les constructions s'implanteront de la façon suivante :

Zone	Conditions d'implantation
Ui	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.
Uic et Uis	Les constructions s'implanteront : <ul style="list-style-type: none">· Soit à l'alignement de la voie,· Soit avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie· Soit dans la continuité des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue. Dans le cas d'extension de constructions existantes : Les extensions pourront être implantées dans la marge de recul dans la mesure où cette extension n'aggrave pas la situation de la construction par rapport à la voie (visibilité, accès) qu'elle s'intègre dans l'environnement immédiat.



Implantations par rapport aux limites séparatives

Zone	Conditions d'implantation
Ui	Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Ui, il est imposé un retrait minimal de 5m Lorsque la limite séparative ne constitue pas une limite de la zone Ui, l'implantation est libre.
Uic	Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Uic, il est imposé un retrait minimal de 5m Lorsque la limite séparative ne constitue pas une limite de la zone Uic, l'implantation est libre.
Uis	Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Uis, il est imposé un retrait minimal de 5m Lorsque la limite séparative ne constitue pas une limite de la zone Uis, l'implantation est libre

Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
Ui	Non réglementé
Uic	Non réglementé
Uis	Non réglementé

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Zone	Conditions d'implantations
Ui	Non réglementé
Uic	Non réglementé
Uis	Non réglementé

2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Dispositions applicables à toutes les zones U

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- À partir de 10 places créées il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface.
- À partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes et sont végétalisés.



Les espaces communs

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Ces aménagements devront s'inscrire dans un projet paysagé.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
Ui	Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande, Les espaces en limite de zones Ui devront être végétalisés par une haie d'essences variées.
Uic	Lorsque le bâti n'est pas implanté à l'alignement de la voie, les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande, Les espaces en limite de zones Uic devront être végétalisés par une haie d'essences variées.
Uis	Lorsque le bâti n'est pas implanté à l'alignement de la voie, les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande, Les espaces en limite de zones Uis devront être végétalisés par une haie d'essences variées.

2. 3 Stationnement

Dispositions spécifiques applicables dans toutes les zones U

Stationnement vélos

Il est imposé des stationnements vélos dans les conditions suivantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes, pour les constructions suivantes lorsqu'elles sont autorisées :

- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.



Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
Ui	Les opérations devront prévoir sur le tènement de l'opération les capacités de stationnement suffisantes pour les activités présentes et prévues tant au niveau des besoins pour les véhicules professionnels, salariés et clients.
Uic	Les opérations devront prévoir sur le tènement de l'opération les capacités de stationnement suffisantes pour les activités présentes et prévues tant au niveau des besoins pour les véhicules professionnels, salariés et clients.
Uis	Les opérations devront prévoir sur le tènement de l'opération les capacités de stationnement suffisantes pour les activités présentes et prévues tant au niveau des besoins pour les véhicules professionnels, salariés et clients.

Article 3 Ui, Uic et Uis Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

3.1.1 Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

3.1.2 Voirie :

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, comme aux véhicules de service.

De plus pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée d'une largeur minimale de 4 m et l'aménagement sur au moins un côté de la voie d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

3.2 Desserte par les réseaux

Dans toutes les zones Ui et Uic et Uis :

3.2.1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette création devra être conforme au règlement d'eau potable.



3.2.2 - Assainissement :

Un zonage d'assainissement eaux usées et eaux pluviales a été réalisé. Il est annexé au PLU. Les prescriptions établies dans ce zonage doivent être respectées.

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette création devra être conforme au règlement d'assainissement

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques (comme par exemple un bac à graisse), en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Les eaux de lavage des filtres et de vidange des piscines seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, validée par le SPANC et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, ...), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence trentennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

