

4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui

Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

La zone Ui correspond à des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à usage commercial, industriel, artisanal ou d'entrepôt, de bureaux et de services. La zone Ui est une zone destinée aux établissements industriels et artisanaux soumis ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les établissements incommodes ou insalubres, aux constructions à usage commercial ou d'entrepôt, de bureaux et de services et aux équipements publics. Elle correspond essentiellement à un secteur en limite de la commune de Maclas, déjà aménagé.

Risques naturels

Certains terrains situés dans la zone peuvent être concernés par des risques naturels ; toute construction ou toute occupation du sol doit prendre en compte les aléas et les risques connus, et s'en protéger.

Assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas destinées à l'activité industrielle ;
- 2 - les constructions destinées à l'habitation qui ne sont pas admises à l'article 2 ;
- 3 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- 4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 5 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 6 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ui 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1 - les locaux d'habitation, s'ils sont strictement destinés au gardiennage des locaux d'activités, s'ils sont intégrés dans le volume général des locaux d'activités, et si leur SPC (surface de plancher de la construction) ne dépasse pas 80 m² ;
- 2 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
- 3 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone ;
- 4 - les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- 5 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Ui12.

Article Ui 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions générales

Le permis de construire sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.

Dispositions particulières

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable sera subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.). Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L113-2 du Code de la voirie routière.

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R111-6 du Code de l'urbanisme.

Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

Article Ui 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-12 du Code de l'urbanisme).

Assainissement

La zone Ui est intégralement classée en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement. Les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-12 du Code de l'urbanisme).

1 - Eaux usées domestiques

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, et selon les prescriptions du service responsable.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

3 - Eaux pluviales

Les constructions et occupations du sol doivent prendre toutes les dispositions possibles (de rétention des eaux ou d'infiltration sur place) pour éviter tout rejet extérieur et limiter les rejets au réseau public lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Concernant les routes départementales, les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluie ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- l'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil départemental. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

4 - Piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions sanitaires en vigueur.

5 - Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique. En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

Electricité et éclairage extérieur collectif

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-12 du Code de l'urbanisme).

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

Téléphone et réseaux numériques

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L. 111-12 du Code de l'urbanisme).

Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

Article Ui 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article Ui 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($H_{\text{maxi}} = L$, prospect à 45° , voir schéma 1).

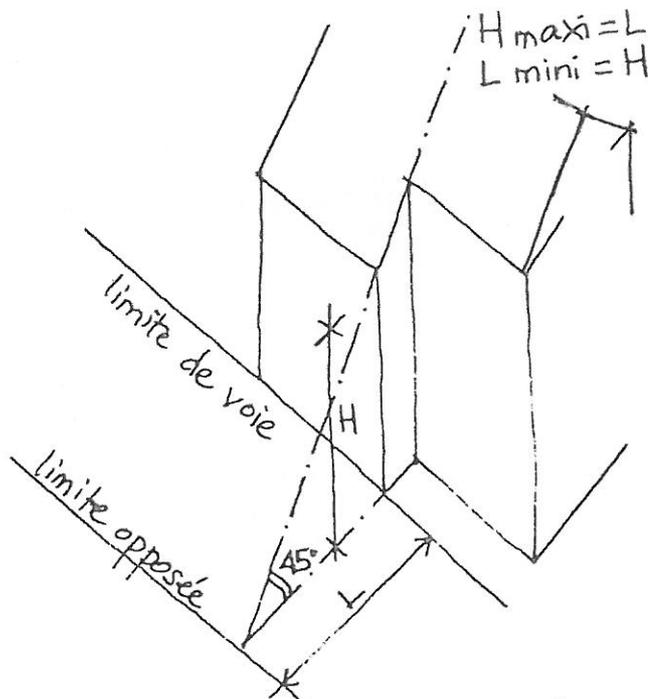


Schéma 1 - Implantation par rapport aux voies

Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux voies, le prospect sera calculé par rapport à la voie la plus large (alignement principal) dans la limite de 13 m de retrait par rapport à son alignement.

Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 4,30 m de hauteur par rapport à l'espace public.

Marges de recul à appliquer de part et d'autre des routes départementales existantes ou à créer :
Elles sont à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
34	RIL	4	15 m	15 m
503	RGC et RIG	2	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier

Reculs des obstacles latéraux à respecter, au-delà des portes d'agglomération, le long des routes départementales :

Le recul à observer est de 7 m du bord de la chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette ...). En cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Reculs des extensions de bâtiments existants à respecter, au-delà des portes d'agglomération, le long des routes départementales :

Les extensions de bâtiments existants devront, en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles.

Toutefois, les extensions envisagées seront tolérées à l'intérieur de ces marges, si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la route. Le projet d'extension ne devra pas, en outre, réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Dispositions particulières

1- Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2 - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

Article Ui 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions sont autorisées soit :

1 - sur les limites séparatives ;

2 - en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3m, et à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L_{\text{minimale}} = \frac{1}{2} H = 3m$; voir schéma 3).

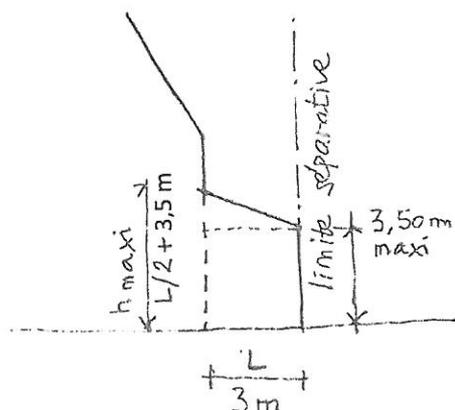


Schéma 2

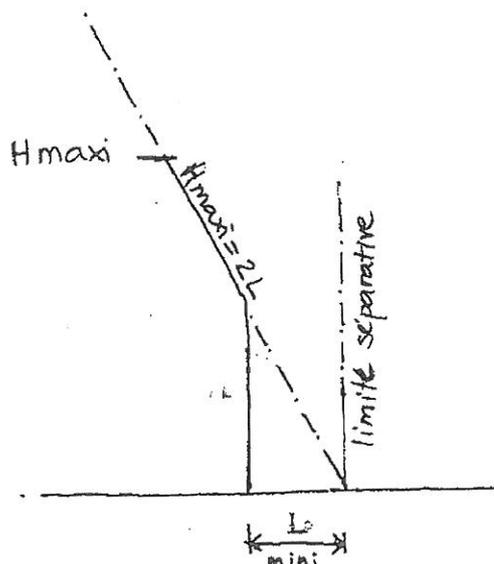


Schéma 3

Schéma 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation sur limite séparative

Schéma 3 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites.

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives jusqu'à 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où ils sont interdits.

Dispositions particulières

1 - Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2 - Constructions en limites d'autres zones

Sur les terrains situés en limites d'autres zones du PLU, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 m ($L_{\text{minimale}} = \frac{1}{2} H$; voir schéma 2).

Article Ui 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Non réglementée.

Article Ui 9 - Emprise au sol

CES (Coefficient d'emprise au sol) maximal : 0,75 (75%).

Article Ui 10 - Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m hors tout.

Dispositions particulières

1 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

Article Ui 11 - Aspect extérieur des constructions

Voir article 11 commun à toutes les zones en titre II.

Article Ui 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

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

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

- 1 - Hébergement hôtelier : 1 place (dont 0,5 couverte) par tranche de 35 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 2 - Constructions à usage commercial : 1 place par tranche de 45 m² de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;
- 3 - Constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 45 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 4 - Constructions à usage artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 100m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 5 - Les entrepôts de stockage ne sont pas soumis à obligation minimale.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 4% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Pour tous les types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles à hauteur de 1 place pour 100 m² de Surface de plancher de la construction (SPC).

Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

Article Ui 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

Article Ui 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des articles Ui1 à Ui13 du présent règlement.

Article Ui 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article Ui 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques existantes ou futures.