

## **CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

*Cette zone est destinée principalement à l'accueil des activités industrielles.*

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UI 1 - Type d'occupation et d'utilisation des sols interdits**

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

- 1- Les constructions à usage :
  - d'habitation
  - de bureaux non liés aux activités industrielles
  - entrepôts non liés à une activité implantée dans la zone UI de même que l'extension d'entrepôts existants.
- 2- Les lotissements
- 3- Les installations classées à haut risque visées par la Directive Européenne "SEVESO" ainsi que celles correspondant à la rubrique n°1 de la nomenclature des installations classées (abattage des animaux).

En outre, en UIa, les installations classées dont le rayon d'affichage de l'enquête publique défini par la nomenclature des installations classées est de 6 kms, en UIB, les installations classées assujetties aux prescriptions du décret n°89-837 du 14 Novembre 1989, ainsi que celles dont le rayon d'affichage de l'enquête publique est supérieure à 3 kms, à l'exception de celles fabriquant des produits intermédiaires immédiatement consommés, sans stockage sur place.
- 4- Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du Code de l'urbanisme:
  - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public
  - le stationnement pour plus de 3 mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés.
- 5- Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

#### **Article UI 2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

Nonobstant les dispositions de l'article I sont autorisés :

- 1- Les aménagements de logements existants destinés à en améliorer les conditions d'habitabilité.
- 2- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des exploitations.
- 3- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 4- L'extension ou la transformation des installations classées et des constructions à usage d'activités interdites à l'article 1, mais existant avant le 01/01/1979 à condition que la gêne occasionnée au voisinage ne soit pas aggravée.
- 5- les installations techniques directement liées à un service public à la condition que ne soient pas compromises de façon certaine, les conditions d'environnement des unités foncières (vues, ensoleillement, etc).

- 6- Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA, zone de protection acoustique, les constructions destinées au logement, aux bureaux, aux établissements de soin et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié par arrêté du 23/02/1983, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci (Cf. annexe II).

## **Section II - Conditions de l'occupation des sols**

### **Article UI 3 - Accès et voirie**

#### **1- Accès**

- 1-1 Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage devra avoir les caractéristiques imposées aux voies privées.
- 1-2- 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 conformément aux règlements en vigueur.
- 1-3 Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m.
- 1-4- Constructions existantes : les dispositions du paragraphe 1/3 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement au 01/01/1979.

#### **2- Voirie**

- 2-1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m, avec des rayons en plan de 15 m sur axe. Cette emprise peut être réduite à 5 m pour les voies d'une longueur inférieure à 50 m.
- 2-2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### **Article UI 4- Desserte et réseaux**

#### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2- Assainissement**

##### **2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

## 2-2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu pour la collecte de celles-ci après mise en oeuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport, les services concernés peuvent fournir à cet effet un ensemble de solutions adaptées à chaque cas.

### **Article UI 5- Caractéristiques des unités foncières**

Néant

### **Article UI 6- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1- Le nu des façades de toute construction doit être édifié à 4 m au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 2- Dans le cas de voir privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.
- 3- Si des marges de reculement obligatoire sont prévues sur les documents graphiques, la limite de ces marges est prise comme limite constructible. Le long des autoroutes, les constructions doivent être édifiées au moins à la limite des marges désignées sur les documents graphiques par le sigle ZNA.
- 4- La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- 5- Constructions existantes : sont autorisées l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :
  - a- la construction ait été édifiée antérieurement au 01/01/1979.
  - b- l'alignement soit respecté, ou, lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, la marge de reculement qui s'y substitue.
  - a- que l'extension respecte le 6/4.
- 6- L'article 6 n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées à l'article 2.

### **Article UA 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1- La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieur à 6 m.
- 2- Constructions en limite de propriété :

La construction en limite de propriété est autorisée dans les cas suivants :

  - 2-1 Pour les bâtiments en RDC dont la hauteur n'excède pas 4 m, à l'exception des constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales.
  - 2-2 Pour les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales, si elles ne sont pas contiguës à une unité foncière à usage d'habitation et à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu).

3- Constructions en limite des zones d'habitation :

En limite des zones d'habitation, une marge d'isolement de 6 m au minimum devra être respectée tel qu'indiquée sur le document graphique.

- 4- L'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article ou ne les respecteraient plus l'extension réalisée sont autorisées à condition que les constructions aient été édifiées avant le 01/01/1979 et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 7.
- 5- L'article 7 n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées à l'article 2.

**Article UI 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique)**

Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (voir schéma en annexe). Une distance d'au moins 8 m est exigée entre deux bâtiments non contigus, sauf sans le cas de constructions d'une hauteur < à 4 m, où seule la 1<sup>ère</sup> règle s'applique.

Aucune distance n'est imposée entre murs aveugles.

**Article UI 9 - Emprise au sol**

Les prescriptions d'emprise au sol découlent de celles de l'article 13.

**Article UI 10 - Hauteur des constructions**

- 1- La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux constructions entre elles (Cf. art. 7 et 8). En bordure de voie, elle doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces 2 points.
- 2- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 16 m.
- 3- La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation et locaux techniques d'ascenseurs.
- 4- Constructions existantes : sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que les extensions envisagées les respectent et que la construction ait été achevée avant le 01/01/1979.
- 5- L'article 10 n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées à l'article 2.

**Article UI 11 - Clôtures**

1- Clôtures sur rue :

- les clôtures devront respecter une hauteur maximale : 2,20 m

- dans le cas où la sécurité l'exige en raison de la nature des activités et de leurs installations ou de la nature des matières entreposées, une hauteur supérieure sera autorisée.

## 2- Clôtures sur limites séparatives :

La hauteur des clôtures sur limites séparatives devra être la même que celle sur rue visée ci dessus.

## **Article UI 12 - Stationnement des véhicules**

### 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 m, une longueur de 5 m et une superficie de 20 m<sup>2</sup> y compris les accès.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut:

- soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale,
- soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R 332.17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### 2- Les normes de stationnement sont ainsi définies :

#### 2-1 Hôtels

1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres + 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres. En outre, il peut être exigé au droit de l'établissement, au moins une place de stationnement temporaire pour autocars.

#### 2-2 Restaurants

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison d'une place pour 3 emplois, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par 15 m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant. Dans le cas de restaurant lié à un hôtel, le paragraphe ci-dessus ne s'applique pas.

#### 2-3 Commerces

Outre les véhicules de service ou de livraison, il doit être prévu :

- dans le cas où l'installation commerciale représente une SHON < 2 000 m<sup>2</sup>: 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'une place par boutique de moins de 40 m<sup>2</sup> SHON.
- dans le cas où l'installation commerciale représente une SHON > 2 000 m<sup>2</sup>: 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON.

Ces normes ne s'appliquent pas dans le cas de modification des commerces existants d'une SHON < 2 000 m<sup>2</sup> et sous réserve que leur surface ne soit pas augmentée de plus de 20%.

#### 2-4 Bureaux

Une superficie égale à 60% de la SHON doit être affectée au stationnement

#### 2-5 Activités

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manoeuvre, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 3 emplois.

---

Conformément au décret n°2011-2054 du 29/12/2011, la notion de SHON est remplacée par celle de surface de plancher depuis le 01/03/2012.

3- Les normes ci-après sont données à titre indicatif:

3-1 Foyers

Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de stationnement pour 3 chambres au minimum.

3-2 Etablissements scolaires :

Du 2<sup>nd</sup> degré: 1,5 places de stationnement par classe.

Une partie de ces places doit être accessible aux visiteurs.

3-3 Salles de spectacles, stades, etc : 1 place pour 10 spectateurs.

4- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Article UI 13 - Espaces libres et plantations**

1- 15% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés. En conséquence, l'emprise construite doit nécessairement permettre d'atteindre ces pourcentages.

Les marges de reculement et d'isolement doivent être plantées.

Les espaces plantés doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 50 m<sup>2</sup> de surface plantée. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m

2- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

3- Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article, ou ne les respecteraient plus l'extension réalisée, à condition que la construction ait été achevée avant le 01/01/1979.

## **Section III - Possibilités d'occupation du sol**

### **Article UI 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

1- Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) de la zone est au maximum égal à 2,00 et à 6m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de terrain dans le cas de constructions à usage d'activités.

2- Toutefois le COS sera limité pour les constructions à usage de commerce, artisanat et bureaux à 0,5

3- Dans le cas où des constructions affectées à des utilisations différentes sont édifiées sur une même unité foncière, le cumul des C.O.S. particuliers à chaque utilisation ne pourra excéder le C.O.S. maximum de la zone.

4- Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments à usage d'équipements collectifs, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux installations techniques visées à l'article 2.

### Article UI 15 - Dépassement du COS

- 1- Le dépassement du COS peut être autorisé.

Le dépassement est assujéti, soit au versement de la participation pour surdensité, soit à la réduction équivalente des possibilités de construction sur d'autres parcelles situées dans la même zone ou dans le même secteur, dans les conditions fixées à l'article R 332.13 du Code de l'Urbanisme.

Le COS total ne pourra excéder toutefois plus de 20% des possibilités maximales fixées à l'article 14 ci-dessus.

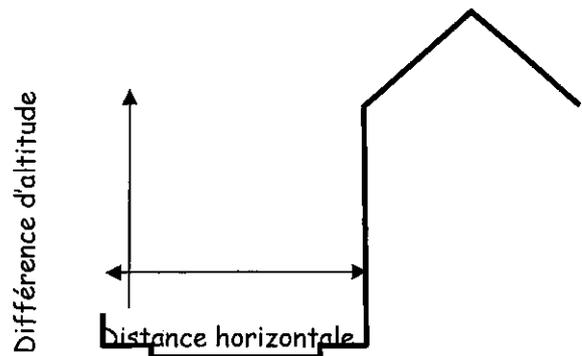
- 2- Conformément aux dispositions des articles L 123.1 - 5° et R 123.18 - 4° du Code de l'Urbanisme, le dépassement du COS est également autorisé pour la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, (si celle-ci était supérieure au COS fixé à l'article 14), mais à condition que les constructions nouvelles ou parties de constructions nouvelles respectent les articles 3 à 13 du présent chapitre. Les articles 6, 7, 8 et 10 uniquement dans le cas de reconstruction consécutive à un sinistre.

Dans ce dernier cas, la participation n'est pas due (article L 332.1 du Code de l'Urbanisme).

## ANNEXE

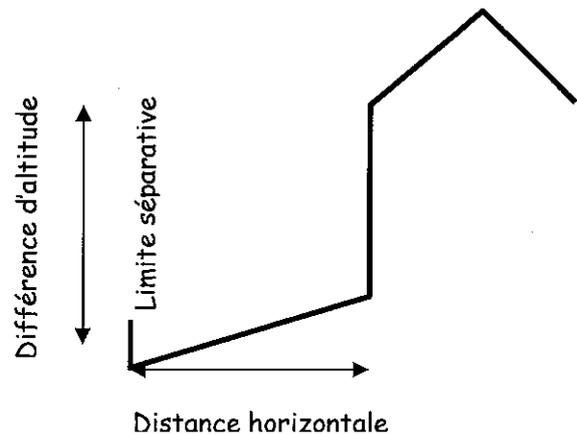
### Article 6 :

La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points



### Article 7-1 :

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieur à 6 m.



### Article 8 :

les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de  $45^\circ$  au dessus du plan horizontal et qui serait située à une distance de moins de 8 m.

