

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine constructible correspondant à la zone d'activité Arbora

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ui, sauf stipulations contraires.

Esprit de la règle

Préserver la vocation de zone d'activité économique.

Permettre une intégration harmonieuse des constructions et de leurs abords dans le paysage.

Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les exploitations agricoles et forestières
- Les commerces et activités de service à l'exception de ceux visés à l'article 1-2
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux visés à l'article 1-2
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les piscines
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules *
- les garages collectifs de caravanes *
- Les carrières

1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- **Les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail** sous réserve :
 - qu'elles constituent un espace d'exposition-vente accessoire à une construction existante ou autorisée sur le même tènement
 - qu'elles soient intégrées au volume de la construction principale
 - qu'elles n'excèdent pas 150 m² de surface de plancher* réservée à cet usage et 50 % de la surface de plancher affectée à la destination principale
- **Les constructions à usage d'activités de service avec accueil de clientèle** s'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage de service avec accueil de clientèle
- **les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone
- les **affouillements et exhaussements de sol** s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone.

1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2-1 Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Dans la zone Ui, l'emprise au sol* des constructions est limitée à **70% de la superficie du tènement**.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur*

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements des constructions existantes à l'approbation du PLU et implantées différemment de la règle générale,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés,

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Les constructions doivent s'implanter soit :

- **sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu)**, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ui ;
- **avec un retrait minimum de 4 mètres** par rapport à la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions* des constructions existantes qui ne seraient pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, sans aggravation du non respect de la règle générale, dans le prolongement de la construction existante.

Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale des constructions **est limitée à 12 mètres**

Pour les constructions à usage **d'annexe***, la hauteur est limitée à **4 mètres**.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf titre 5 commun à toutes les zones

2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Dans la zone Ui, le coefficient de Pleine Terre ne doit pas être inférieur à 15% de la surface du tènement

** Coefficient de pleine terre : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...)*

2-4 Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (2,50m minimum x 5,00 m) et facilement accessibles.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt et les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail

- 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage de bureau:

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher

Article 3 : Equipements et réseaux

3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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.

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 et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

3-2 Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable.**

Assainissement :Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement.**

Eaux pluviales :

Pour tout projet, il conviendra de réduire au maximum les surfaces imperméabilisées, de manière à limiter les impacts sur le cycle de l'eau.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour gérer les eaux pluviales.

Si les capacités d'infiltration ne sont pas assez bonnes (à justifier auprès du service en charge de la gestion des eaux pluviales), alors, un stockage tampon pourra être prévu pour gérer l'excédent d'eau qui n'aurait pas pu être infiltré.

Ce stockage devra obligatoirement être assorti d'un rejet permanent régulé, de manière à ce qu'il puisse assurer son rôle de « tampon » pour les phénomènes d'inondation.

Le rejet sera dirigé en priorité vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement, après autorisation du gestionnaire.

Les éléments techniques de dimensionnement sont définis à l'article 6.1 des Dispositions Générales du présent Règlement, et disponibles dans l'annexe « zonage des eaux pluviales ».

Nota :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à l'accord du service gestionnaire du réseau, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

