

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone UI est destinée à regrouper les activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Le **secteur U1a** correspond à des sites d'installations artisanales, de stockages divers et de production, notamment pour la valorisation des gisements de la carrière de MEREZELLE.

Le **secteur U1p** couvre les espaces destinés aux activités portuaires diverses (pêche, cabotage, plaisance, embarcadère,...).

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Sont admis :

En secteur U1a,

- les lotissements et constructions à usage d'activités,
- les installations classées soumises à déclaration,
- les constructions à usage d'entrepôts industriels ou commerciaux,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,

II - Sont admis sous réserve :

- Les constructions à usage de logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition d'être intégrées au bâtiment principal.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation
- **En secteur U1a de MEREZELLE** sont admises, exclusivement, les activités de valorisation des produits de carrières.
- **En secteur U1p**, les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées ou nécessaires aux activités maritimes et portuaires et notamment les constructions à usage de gare maritime et de réception du public.

III - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers admis sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

En secteur UIa,

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UI-1-II,
- les lotissements à usage d'habitation,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux,

En secteur UIp,

- toutes constructions, installations et travaux divers non directement liés et nécessaires aux activités portuaires ou maritimes

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manoeuvres dangereuses sur la voie principale.

Le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

II - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (garage, station-service, etc...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique en vigueur les concernant.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

II - Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

En l'absence d'un tel réseau public, les installations individuelles d'assainissement, doivent être adaptées à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

— Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation doivent respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.

Cette distance peut être ramenée à 5 m pour les bâtiments non industriels tels que bureaux et logements de gardien, à la condition que par leur implantation et leur volume, ces constructions ne constituent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties sur ces voies.

Cette disposition ne s'applique pas au **secteur U1p** qui jouxte le quai Nord du bassin à flot. (quai du Regard).

— Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 9 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

— Les constructions, doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture (ou à tout point qui s'y substitue) sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Cette distance peut être supprimée pour les bâtiments à usage industriel, lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

— Les constructions à usage industriel, ainsi que les installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites de la zone UI et comptée à l'intérieur de celle-ci. Cette marge d'isolement est en fonction des nuisances susceptibles d'être créées et doit être au moins égale à :

- 30 m pour les installations soumises à autorisation,
- 16 m pour celles soumises à déclaration.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

— Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 9 du titre I du présent règlement.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article UI 1 de la section I peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet de l'annexe n° 2.

Sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, les **clôtures** éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 m, doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des établissements doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

— Les surfaces libres de toute construction, installations ou chaussée, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées et convenablement entretenues.

— Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de plantations formant écran, sauf incompatibilité réglementaire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

ARTICLE UI 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.