

ZONE UII

Zone d'activités industrielles et artisanales se situant dans le périmètre SEVESO susceptible d'être exposé aux risques technologiques liés au complexe du Tricastin.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UII 1 – Occupations et utilisations du sol admises

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- les constructions à usage de stationnement
- les lotissements à usage d'activités
- les installations classées
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les annexes
- les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, les garages collectifs de caravanes ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- les reconstructions après sinistre

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

-Les constructions à usage d'habitation à des fins de gardiennage destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités.

-Les dépôts susceptibles de contenir au moins 10 véhicules à condition qu'ils soient installés sous abri fermé ou protégés des vues par un écran végétal.

-Les constructions à usage :

- *de bureau, de service
- *d'équipement collectif lié au fonctionnement des activités autorisées
- *artisanal ou industriel
- *d'entrepôts commerciaux
- *de serres agricoles et bâtiments techniques liés

L'ensemble des occupations et utilisations du sol susmentionnées sont admises sous réserve que ces constructions comportent un ou plusieurs locaux ayant un confinement satisfaisant conformément à l'avis des services compétents.

Ce local ou ces locaux de confinement doivent être susceptibles d'accueillir tout le personnel de l'entreprise en cas d'émissions d'effluents chimiques, à raison d'une personne par m².

Ce local ou ces locaux auront leurs portes et fenêtres aussi hermétiquement fermées que possible ainsi que leurs systèmes d'aération, de ventilation et de climatisation.

Le personnel doit être en mesure de rester à l'écoute de « France Inter » et d'appliquer les recommandations données par les pouvoirs publics.

Article UI 2 -- Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article UI 1 sont interdites et notamment :

- les constructions à usage :
 - * agricole à l'exception des constructions de serre
 - * hôtelier
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement des caravanes isolées
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public
- les carrières

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 -- Accès et voirie

- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

L'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique en rase campagne doit être traité suivant les indications contenues dans l'Annexe "Directives Générales".

Le long de la RD 59 et RD 458, les accès carrossables directs sont interdits.

- Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le croisement des véhicules lourds et comporter au moins un trottoir.

Article UI 4 -- Desserte par les réseaux

- Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

- Assainissement :

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

- Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

Article UI 5 -- Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente

Toutefois, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peuvent être autorisés.

Article UIt 7 -- Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

En limite de zone, la distance d'implantation doit être égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 10 mètres.

Article UIt 8 -- Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

Article UIt 9 -- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain support des constructions.

Article UIt 10 -- Hauteur

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 12 mètres sauf contrainte technique dûment justifiée.

Article UIt 11 -- Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UIt 12 -- Stationnement des véhicules

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

- Constructions à usage de service :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette du bâtiment

- Constructions à usage de commerce :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors oeuvre de vente ou d'exposition

- Constructions à usage industriel, d'artisanat et d'entrepôt :

Une place de stationnement pour 80 m² de surface hors oeuvre de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m² de surface hors oeuvre pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manoeuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Article UIt 13 -- Espaces libres et plantations

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

En limite de zone, des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées.

SECTION 3 -- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UIt 14 -- Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Article UIt 15 -- Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.