

CARACTÈRE DE LA ZONE UI

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace urbain, à dominante d'activités économiques, les constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu, en retrait par rapport à l'alignement.

Elle comprend un sous-secteur UI1, correspondant aux zones d'activités situés dans le tissu urbain pour lesquelles il n'est pas souhaitable d'accueillir des activités nuisantes pour la proximité de l'habitat.

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

Article 1 UI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les habitations sauf prévues à l'article 2 de la zone UI
- Les terrains de caravanes, de camping car et les parcs résidentiel de loisirs
- les parcs de loisirs
- les piscines
- Les affouillements et excavation de carrière, les éoliennes.
- les constructions à usage agricole ou forestier (extensions et nouvelles constructions)
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les constructions ou installations réalisées en matériaux précaires
- Sur le sous-secteur UI1, les implantations d'activités incompatibles ou nuisantes pour la proximité de l'habitat.

Article 2 UI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sur le sous-secteur UI1, les extensions ou modifications des bâtiments existants sont admises à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou de leurs nuisances pour la proximité de l'habitat.

Les constructions à usage d'activité économique et les installations classées compatibles avec l'Environnement sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un aménagement cohérent et paysager de la zone.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient contiguës au bâtiment existant et réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante et destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage.

Les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles 5 à 14 de la zone UI ne sont pas applicables.

En l'absence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels et Prévisibles d'Inondations opposable au tiers, toute construction ou installation doit respecter l'avis et les préconisations des services hydrauliques de l'Etat sur les abords des cours d'eau où le risque inondation est reconnu.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 UI - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer au règlement de la voirie départementale.

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

2. Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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.

Article 4 UI - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif seront à la charge exclusive de propriétaire. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié. A défaut de cette autorisation et en particulier dans le cas où les rejets ne sont pas compatibles avec le fonctionnement de la station d'épuration communale, le pétitionnaire devra réaliser un traitement suffisant pour rejeter dans le milieu naturel soit directement, soit par l'intermédiaire du réseau d'eaux pluviales. Il pourra être imposé un branchement distinct pour les eaux usées et les pluviales.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions

du schéma directeur d'assainissement. Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors service et permettre, à la construction, d'être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif si celui-ci est réalisé. En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être recueillies et canalisées à l'intérieur de la propriété. L'aménageur ou le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage temporaire ou non avec une évacuation limitée vers un éventuel déversoir sous réserve des prescriptions liées à l'application de la loi sur l'eau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique :

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Article 5 UI - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 6 mètres du domaine public du chemin de fer.

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération doivent se conformer aux marges de reculement fixées par le Département.

Le long du tracé des voies classées à grande circulation, les constructions devront s'implanter en observant la marge de recul de 75 mètres fixée en application de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme

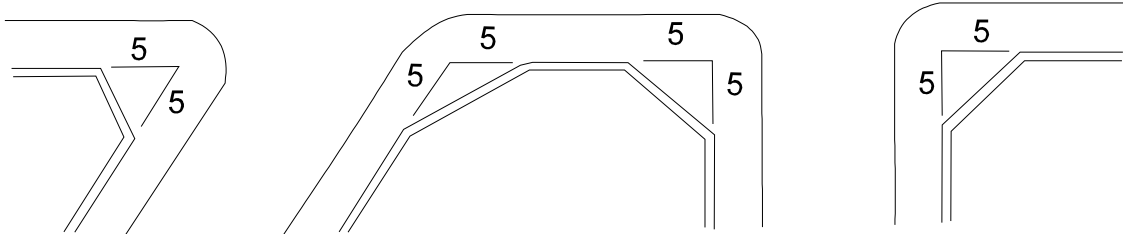
Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies existantes ou prévues au plan.

Sur les sous-secteurs UI1, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours et accès, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.
En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Article 7 UI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent s'implanter :

A l'intérieur de la zone UI et UI1:

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 5 mètres.

En limite de la zone UI avec les zones à vocation résidentielle UB et UC, afin de limiter les nuisances que pourraient générer les activités économiques vis à vis des constructions à usage d'habitation, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres, dont 5 mètres seront paysagers et plantés d'arbres, des limites séparatives des propriétés voisines destinées à l'habitat.

En limite du sous-secteur UI1 avec les zones à vocation résidentielle UB et UC, la distance d'implantation est fixée à 3 mètres des limites séparatives des propriétés destinées voisines à l'habitat.

Article 8 UI- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article 9 UI - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10 UI - HAUTEUR

La hauteur maximum des constructions comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est fixée à 12 mètres

Une hauteur supérieure pourra être admise, pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ou pour les équipements collectifs ou les infrastructures.

Article 11 UI - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pan de bois, etc...).
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.
- La multiplicité des matériaux.
- Les remodelages topographiques intempestifs.

Tenue des parcelles :

Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériaux, matériels ou véhicules, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

Terrassements

Plateformes: les terrassements pour les constitutions des plates-formes d'implantation des bâtiments ou d'aire de stockage devront être entretenus pour éviter le risque d'érosion des sols et diminuer l'impact sur le paysage.

Les niveaux des plateformes d'implantation des bâtiments devront s'intégrer dans le paysage de la zone pour une meilleure insertion dans le relief naturel.

Toitures :

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%).

Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur aux constructions et aux lieux avoisinants.

L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bio-climatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.

Matériaux :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades ou matériaux de vêture doivent être dans une gamme de couleurs proposée dans le nuancier déposé en mairie.

Dans tous les cas, l'emploi de tons vifs et le blanc pur seront proscrits sur de grandes surfaces. La texture des matériaux de façade et de toiture doit rester mate.

Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives, contrastant avec le reste du bâtiment.

Enseignes

Les enseignes devront être intégrées aux façades des bâtiments et en aucun cas en surélévation sur les toitures.

Les enseignes clignotantes sont interdites.

Clôtures :

L'édification d'une clôture est facultative.

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur maximum de 2 mètres.

Stockages

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les stockages ou dépôts de matériaux.

Article 12 UI - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Pour les constructions à usage d'activités économiques et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Toutefois, en application de l'article 34 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain jusqu'à l'application d'une nouvelle réglementation, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1^o, 6^o et 8^o du I de l'article 720.5 du code du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Article 13 UI - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, et de stockage doivent être entretenues.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 UI - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.