

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Extrait du rapport de présentation :

« la zone UI est destinée principalement à des activités :

- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent,
- commerciales,
- de bureaux.

L'aménagement de cette zone est prévu dans le cadre d'une opération d'ensemble conformément à l'orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 du présent PLU.

Cette zone comprend un secteur Ule qui se différencie par :

- l'application d'un coefficient d'emprise au sol (CES) ».

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UI2

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou danger induit, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les habitations de gardiennage devront être intégrées aux bâtiments d'activité et limitées à 75 m² de surface de plancher maximum.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, sans pouvoir dépasser 1 m de hauteur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.
- Les accès à la voie publique doivent avoir au moins 5 m de largeur et respecter l'orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 du présent PLU.

2) Voirie :

- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.
- l'évacuation des eaux usées d'origine industrielles et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra prévoir un dispositif adapté, sur le tènement (puits) ou vers un exutoire désigné par l'autorité compétente. Ce dispositif est à la charge du pétitionnaire.
- Une étude devra être réalisée par l'aménageur afin de dimensionner et de localiser le bassin de rétention et/ou les rétentions à la parcelle, comme indiqué dans l'orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 du PLU.

4) Télécommunication et électricité :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD 22a et RD 22 c	15 m par rapport à l'axe de la voie
VC n°6	8 m minimum par rapport à l'axe de la voie
Autres voies	5 m minimum par rapport à l'axe de la voie

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Celle-ci ne pourra pas être inférieure à 5 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions est fixée à 0,70.
- pour le secteur UIe, le CES est de 0,50.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faitage.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes.

Des dérogations peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

a) Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

b) Eléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Dans la mesure où ils contribuent à la limitation des émissions de gaz à effet de serre, les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés en couverture uniquement et intégrés dans le plan toiture.

c) Clôtures :

Par délibération du conseil municipal, en date du 08 juin 2009, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m.

Les clôtures pleines sont interdites, seul le grillage vert est autorisé.

ARTICLE UI12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
- Pour les autres constructions autorisées dans la zone : 1 place pour 2 emplois effectifs

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est recommandé (Potentilla, Cotoneaster Franchetti, Eleagnus Ebbingei, Forsythia)

Les plantations existantes doivent être maintenues comme indiqué dans l'orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 du PLU.

La création d'espaces verts doit également respecter les principes donnés par l'orientation d'aménagement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.