

ZONE UI

Zone urbaine destinée aux activités multiples (artisanales, industrielles, commerciales et de services).

ARTICLE UI-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'habitation excepté celles visées à l'article UI-2 ci-dessous,
- les hébergements hôteliers et assimilables,
- les constructions à destination agricole,
- les dépôts non liés à une activité existante,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, le stationnement isolé de caravanes.

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

Les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées et doivent être intégrées au bâtiment principal. La surface de plancher à destination d'habitat sera inférieure à 100 m² et ne pourra en aucun cas dépasser 50% de la surface de plancher totale des bâtiments à usage d'activité.

L'extension des constructions existantes est autorisée sans changement de destination.

Dans les zones reportées sur les plans graphiques en zone de risque, les constructions seront soumises aux dispositions du P.P.R.N.P. (plan de prévention des risques naturels prévisibles).

ARTICLE UI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

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

Voirie

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour (y compris les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie).

ARTICLE UI-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Tout nouveau réseau de distribution téléphonique ou électronique par câbles doit être réalisé par câbles souterrains ou par tout autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

ARTICLE UI-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

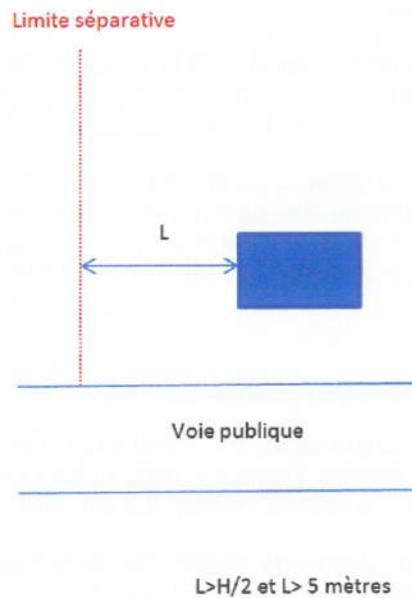
ARTICLE UI-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée existante, à créer ou à modifier.

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

Les constructions pourront être implantées :

- à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant au faîtage de la façade faisant face à cette limite (voir définition à l'article UI10), sans être inférieure à 5 m : $L \geq H/2$ et $L \geq 5$ m.



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

Non réglementé.

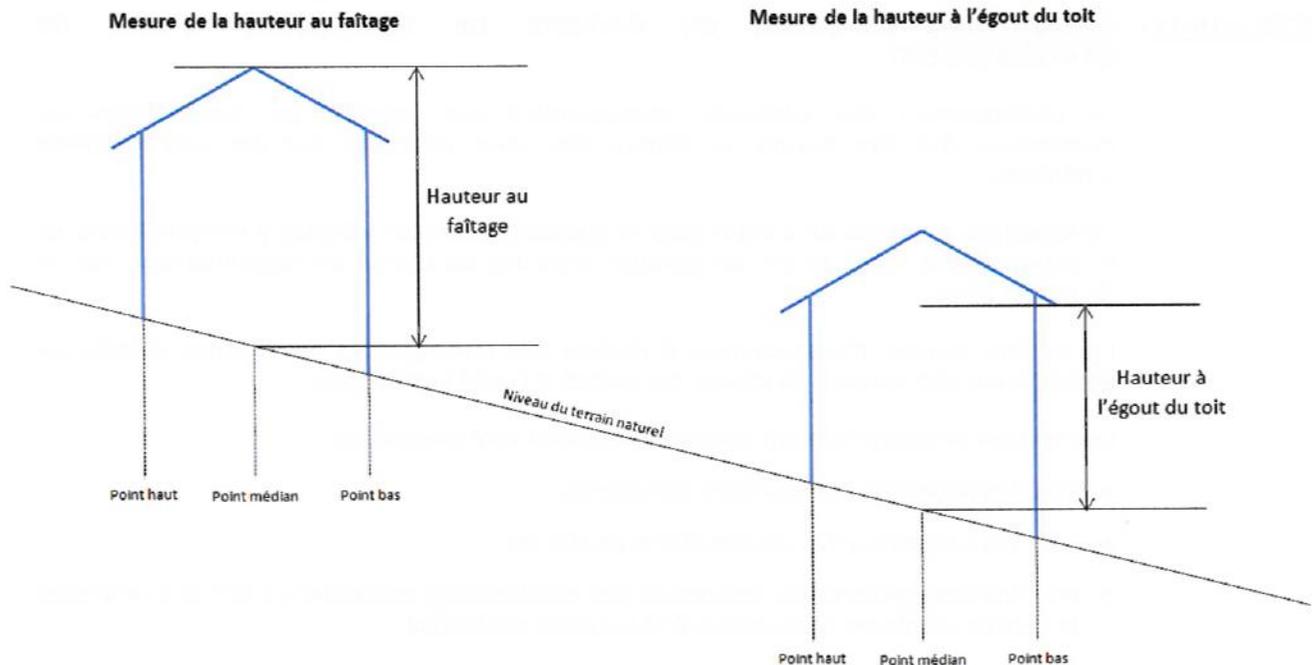
ARTICLE UI-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade.



La hauteur maximale des constructions à partir du point médian du terrain naturel d'assiette ne pourra excéder 10 m au faîtage, sauf nécessités techniques dûment motivées et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

Pour les habitations en liaison avec les activités, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 m à l'égout et 10 m au faîtage.

ARTICLE UI-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet devra garantir :

- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux.

Les façades seront revêtues d'un bardage en ardoise ou en bois, sauf pour les constructions à destination de logements. Pour les constructions à destination de logements, la pierre de pays sera employée à raison de 20% minimum de la surface développée des façades sur voie.

Le matériau utilisé pour les gardes corps sera obligatoirement le bois, en barreaudages verticaux.

Le matériau de couverture des toitures sera l'ardoise ou le bac acier.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

ARTICLE UI-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès et dégagements, dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement, est de 25 m² par place.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions principales,
- pour les extensions des constructions existantes,
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

Constructions neuves et extension des constructions existantes

Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50 m² surface de plancher pour l'habitat.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé :

- 1 place par 40 m² de surface de plancher pour les commerces,
- 1 place par 50 m² de surface de surface de plancher pour les bureaux,
- 1 place par 50 m² de surface de plancher pour les activités artisanales.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

Restauration sans extension

Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas changement de destination des locaux.

Local à vélos

Dans les projets comportant une surface de plancher d'au moins 300 m², il est imposé la réalisation d'un local garage vélos, avec une taille minimum de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

ARTICLE UI-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UI-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UI-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées.

Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère. Les panneaux solaires devront offrir une discrétion maximale en recherchant une teinte assurant un fondu avec le matériau dominant de couverture.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés parallèlement à la couverture, sans saillie supérieure à 20 cm. Les panneaux seront en proportion du toit et ne dépasseront pas 1/3 de la surface du versant de toit où ils sont implantés. Leur surface sera d'un seul tenant, sans découpe. Ils seront implantés près du faitage et seront éloignés du bord et de l'égout du versant du toit, de façon à donner un aspect général de "verrière" intégrée à l'architecture.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère ou seront intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE UI-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.