

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE UI

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

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

ARTICLE UI - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les occupations de sols hormis les suivantes :

- * les constructions à usage :
 - industriel
 - artisanal
 - de services et de bureau
 - commercial

- * les constructions à usage d'habitations nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements précités, réalisés sur la même unité foncière. Elles devront être intégrées ou accolées au bâtiment d'activité. La S.H.O.B. ne pourra en aucun cas dépasser 50% de la S.H.O.B. totale des bâtiments à usage d'activité et 100m² de S.H.O.N.

- * les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules (neufs ou d'occasion en vue de leur vente, ou endommagés en vue de leur réparation) et les clôtures .

- * les équipements publics

- * l'aménagement et l'extension des bâtiments existants. Elles pourront se réaliser en discontinuité dans un rayon de 50 m.

ARTICLE UI - 2 : Occupation des sols soumises à condition particulière

Sans objet

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

3. 1 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.

3. 2. Voirie

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies 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 aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 : Eau

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

4.2 : Assainissement

4.2.1 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.

4.2.2 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.

4.3 : 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.

ARTICLE UI 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 5 m / emprise de la voie publique.

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION 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 faitage de la façade faisant face à cette limite, 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 UNITÉ FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne pourra excéder 16 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 7 m à l'égout et 13 m au faîtage.

ARTICLE UI- 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

ARTICLE UI - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 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 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)

12. 1 Constructions neuves :

Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par logement.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement :

- par 40 m² de surface de vente pour les commerces
- par 50 m² de surface de SHOB pour les bureaux
- par chambre d'hôtel
- pour 4 places de restaurant
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la

somme des deux termes suivants : 1/2 de la S.H.O.B. à usage de bureaux et 1/4 de la S.H.O.B. de l'activité artisanale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

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

- 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.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé