

ZONE UI

La zone UI est une appellation commune à l'ensemble des zones à vocation d'activités présentes sur le territoire communal.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N°2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

La zone est en partie touchée par la zone inondable du Bléou répertorié dans le diagnostic territorial des risques naturels majeurs. Elle est repérée au plan par une trame de tirets. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitat sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,
- Les bâtiments et installations agricoles et tout type de constructions incompatibles avec la vocation de la zone,
- Les lotissements à usage d'habitat,
- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes non lié à l'habitation principale,
- Les groupes de garages y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction, les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.4 du code de l'urbanisme, sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,
- Les installations classées sauf celles autorisées à l'article 2.

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

Conditions générales :

- l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme ;

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430.1 c du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitat sous réserve que ce soient des logements de fonction et qu'il soit intégrés au volume de l'activité.
- L'aménagement des constructions existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort,
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers,
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.4 du code de l'urbanisme, sont autorisés à condition que ce soient :
 - des aires de jeux ou de sports et des aires de stationnement ouvertes au public, (qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ;)
 - des affouillements et exhaussements du sol, liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés de la zone ;
- Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du centre bourg ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'constructions envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif, lorsqu'il sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111.12 du code de l'urbanisme. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés et réseaux pluviaux est interdite.

2.2. Eaux industrielles

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du code la santé publique et par l'article R.111.12 du code de l'urbanisme.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé pour les parcelles raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Pour les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome sera conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement.

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

Les constructions devront être implantées soit :

- à l'alignement des bâtiments existants,

- à une distance minimum égale à 6 mètres de l'emprise publique.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant un lotissement ;
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

Dans le cadre des voiries ou l'art L 111.1.4 s'applique, un recul des implantations des constructions de 75,00m par rapport à l'axe des voiries s'applique. Toutefois ce recul d'implantation de 75,00m peut être modifié soit dans le cadre d'une étude du type L 111.1.4 validée par délibération du Conseil Municipal et par le contrôle de légalité de l'Etat, soit dans le cadre d'une modification de la Loi concernant les études du type L 111.1.4.

Non réglementé pour les équipements publics.

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

Les constructions ou installations doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3,00 mètres.

Pour l'extension des bâtiments existants, une implantation différente peut être autorisée.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière, sera au minimum de 3,50 mètres.

Toutefois des distances inférieures pourront être admises, sous réserve du respect des règles de Sécurité incendie après étude justificative.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

Hauteur :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à la sablière, exception faite d'éléments ponctuels nécessitant une hauteur plus importante.

Non réglementé pour les équipements publics.

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

1. Dispositions générales

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

2. Axes de composition des bâtiments

Le plus grand axe de composition du bâtiment devra être orienté soit parallèlement soit perpendiculairement à la route qui les dessert.

3. Toitures

Les toitures seront de type 2 pentes ou 4 pentes avec des pentes minimum de 15%.

Cependant la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que :

- toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré,
- couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure),
- verrière centrale en coupole ou en lanterneaux triangulaires,
- éclairage zénithal en toiture ou en encorbellement sur la ou les façades ou tout moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation.

Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.

4. Gaines et conduits

Les gaines et conduits doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements et couleurs.

5. Volumétrie

La conception du bâtiment devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples, évolutifs, les détails soignés, et le tout traité extérieurement avec des matériaux adaptés garantissant un aspect harmonieux de l'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les bâtiments à usage de bureaux ou de logements seront traités dans l'esprit de l'architecture du bâtiment principal. Toute référence à l'architecture traditionnelle est interdite.

6. Clôtures

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 m au maximum

Les clôtures seront :

- soit du type maçonnerie pierre locale.
- soit du type crépis conformément à l'existant
- soit du type haies végétales avec ou sans grillage, issues d'essences locales variées.

7. Entrées de lot

Les entrées des lots seront marquées par des murets de pierres (idem appareillage traditionnel) de hauteur entre 1,00 et 1,50 m. La largeur du muret d'un côté sera égal à la largeur du passage (portail), la largeur du muret situé de l'autre côté sera égal à sa hauteur.

8. Matériaux

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons, fausses pierres, faux marbres, faux bois, ...) et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits

Sont autorisés pour les maçonneries : le bardage, la pierre destinée à rester apparente (pierre locale obligatoire), la brique en parement, le bois, le verre.

Une préférence est donnée à la dominante « bardage »

Sont autorisés pour les menuiseries: l'aluminium, le bois, le PVC.

(Le PVC ne sera autorisé que pour des surfaces d'ouvertures inférieures à 3,00 M2 par menuiserie.)

9. Couleurs

Les différents revêtements de façades pourront pour leur ensemble adopter une couleur dans les nuances de gris ou « mastic ocré » dans le cas du revêtement du type bardage. Les couleurs vives ne seront utilisées que pour les points de détails et interdites en grande masse.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement aura pour dimension 5,50 m x 2,50 m.

Un dégagement devra être prévu pour le mouvement aisé des véhicules.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de services et de commerces : 1 place pour 40 m2 d'activité ;
- Pour les constructions de bureaux : 1 place par 40 m2 de surface hors œuvre nette ;
- Pour les activités : 1 place par poste de travail ;
- Pour les établissements exerçant une activité de restauration : 1 place de stationnement part tranche de 10 m2 de surface de restaurant (salle de restaurant).
- Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues, le constructeur est autorisé, pour les places qu'il ne peut réaliser sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à solliciter une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit à verser une

participation financière dans les conditions prévues à l'article R.332.17 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Autres plantation existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2. Espaces libres - plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

ARTICLE UI 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.