

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UI

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

Article UI 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

Les constructions à usage :

- d'hébergement hôtelier.
- de commerce.
- d'artisanat.
- d'industrie.
- d'entrepôt.
- de stationnement.
- agricole.

Le lotissement à usage :

- d'habitation.
- d'activité.

Les installations classées

Les caravanes isolées

Le camping en dehors des terrains aménagés

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Les installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions.
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules.
- les garages collectifs de caravanes.

Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'uniquement dans les conditions édictées ci-après :

Les travaux sur le bâti existant

- dans la mesure où l'aspect extérieur du bâti existant est modifié, le projet devra proposer une insertion de qualité des bâtiments réhabilités dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des abords et des espaces non bâtis de proximité.

La reconstruction des bâtiments après sinistre

- la reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Les installations et travaux divers

- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires aux constructions admises.

Condition spécifique

- En cas de réalisation de toute opération d'habitat collectif comportant 10 logements ou plus, un pourcentage obligatoire de 20% de logements sociaux locatifs (type PLUS) ou accession sociale (type PSLA) devra être respecté. Si l'application de ce pourcentage conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article UI 3 - Accès et voirie

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité compétente de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doit être réalisé suivant un système en séparatif.

a) eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement non collectif est admis à condition de respecter les prescriptions suivantes : « Compte tenu de la topographie (forte pente) la seule filière de traitement autorisée relève du système d'ouvrage autonome d'épuration (fosse toutes eaux suivie d'un tertre filtrant rapporté) avec rejet dans le milieu hydraulique superficiel ».

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des routes départementales.

4.3 - réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article UI 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions, y compris les annexes fonctionnelles des habitations (type garage), doivent être de 18 mètres par rapport à l'axe de la route départementale n°4 ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade.

Des adaptations peuvent être envisagées en concertation avec le Conseil Général en périphérie des zones urbanisées.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics et aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage.

Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

Les constructions doivent être implantées avec au minimum 4 m de recul par rapport à la limite séparative ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade.

Les constructions annexes, indépendantes des autres bâtiments, dont la hauteur ne dépasse pas 3 m au faitage peuvent être construites jusqu'en limite de parcelle, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 m.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage.

Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet. .

Article UI 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, ne peut excéder 7 mètres.

Lorsqu'il s'agit de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres.

Article UI 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiché d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Les façades

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les toitures

Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte sombre et mate.

Les toitures auront 2 pans minimum affectés d'une pente comprise entre 40 % et 60 %.

Les clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum pourront être constitués soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Les clôtures des établissements artisanaux, industriels et d'entreposage existants pourront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Article UI 12 - Stationnement des véhicules

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.

Il est exigé à cet effet et au minimum pour les constructions à destination :

- d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 intégrée à la construction.
- de salles de restaurant : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle.
- de bureaux et de services : 1 place par 40 m² de SP pour les constructions à usage d'activité économique.

Dans le cas de logements locatifs financés par les prêts aidés de l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Dans le cas d'équipements publics, le nombre de places de stationnement, évalué en tenant compte le cas échéant des emplacements publics situés à proximité, devra satisfaire au besoin de la construction.

La règle applicable aux autres types de constructions est celle à laquelle, la construction est le plus directement assimilable.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Article UI 13- Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les espaces libres de tout aménagement ou construction devront être aménagés en espaces verts pour au moins 10 % de la surface du terrain.

Les aires de stationnement pourront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain pourront reprendre les caractéristiques des haies traditionnelles composées d'essences diverses et de petite hauteur telles le laurier-tin, le viorne-orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, le buddleia, ...

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI14 - Coefficient d'occupation des sols

Le COS des constructions à usage d'habitation est limité à 0,18 ; pour toutes les autres constructions, le COS n'est pas réglementé.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.