

Chapitre 5- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Ui1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Ui comporte

- un secteur Uic à dominante d'activités commerciales
- des secteurs Ui1, Ui2,Ui3, Ui 4 et Ui5 de hauteurs différentes

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Dans les zones Ui1, Ui2, Ui3, Ui4 et Ui5

Sont interdites les destinations, sous-destinations et occupations suivantes :

La sous-destination « logement » sauf celle autorisée à l'article 1.2

La sous-destination « hébergement »

Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation et les piscines

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs

Dans la zone Uic

Sont interdites les destinations, sous-destinations et occupations suivantes :

La sous-destination « logement » sauf celle autorisée à l'article 1.2

La sous-destination « hébergement »

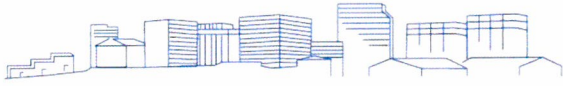
Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation et les piscines

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » sauf celle autorisée à l'article 1.2

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs



1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1.

Sont admis sous conditions :

Dans les zones Ui1, Ui2, Ui3, Ui4 et Ui5

La sous-destination « logement » est autorisée dans la limite de 70m² de surface de plancher et si elle ne représente pas plus de 25% de la surface de plancher de l'activité. De plus elle doit être intégrée au volume de la construction d'activités.

Dans les zones Ui1, Ui2,

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée dans la limite de 500m² de surface de vente.

Dans la zone Uic

La sous-destination « logement » est autorisée dans la limite de 70m² de surface de plancher et si elle ne représente pas plus de 25% de la surface de plancher de l'activité. De plus elle doit être intégrée au volume de la construction d'activités.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée à partir d'une surface de vente minimale de 600m² par local commercial et avec un maximum de 2000 m² de surface de vente par local commercial.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Ui 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante

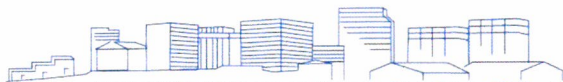
Dans la zone Uic

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m.

Dans les zones Ui :

La hauteur maximale est définie de la façon suivante :

Secteur	Hauteur
Ui1	12 m
Ui 2	9 m
Ui3	La hauteur maximale de tous points des constructions y compris les équipements d'infrastructure et enseigne ne devra pas dépasser 9m comptés à partir du TN avant travaux. Pour les lots situés en bordure du pont des Baronnie Provençales la cote NGF maximale autorisée pour les constructions, y compris les équipements d'infrastructure et enseigne est : - pour le lot situé au nord : 256.06NGF - pour le lot situé au centre : 257.01 ngf - pour le lot situé au sud : 257.40GF
Ui4	16 m



Ui5	12m
-----	-----

Dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones Ui (1,2,3,4,5) et Uic:

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Dans l'ensemble des zones Ui (1,2,3,4,5) et Uic:

Les constructions devront s'implanter :

- avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones Ui (1,2,3,4,5) et Uic:

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble des zones Ui (1,2,3,4,5) et Uic:

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

A l'intérieur de la zone Ui considérée:

- La construction en limite est autorisée.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 5 m.

Si la limite séparative constitue une limite de la zone Ui considérée :

- la distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades d'un bâtiment aux limites séparatives ne peut être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones Ui (1,2,3,4,5) et Uic

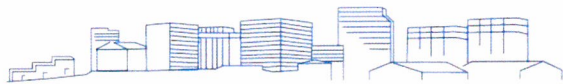
Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé



2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre par 100m².

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant dans l'annexe du présent règlement.

2. 4 Stationnement

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

Ui 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies est limité à un accès par unité foncière et par voie.

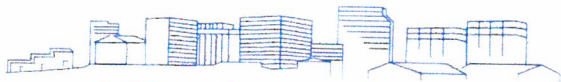
En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé une emprise minimale de chaussée de 7m plus au moins 1.40 m dégagé de tout obstacle dédié à l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.



3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les forages sont strictement interdits dès lors que le terrain est raccordable au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents et du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur (nature du sous-sol notamment).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

