TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UI)

Caractère général de la zone

La zone UI correspond à la zone artisanale des Gardoirs dédiée à l'activité. Cette zone a pour vocation d'accueillir prioritairement de l'artisanat.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UI1 - Constructions interdites

1.1 - Les exploitations agricoles et forestières

1.2 - Les habitations autre que celles visées à l'article UI2

1.3 – Les hébergements hôteliers et touristiques et de restauration

1.3 - Les cinémas

1.4 - Les salles d'art et de spectacles

1.5 - Les équipements sportifs

1.6 - Les centres de congrès et d'exposition

1.7 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article UI2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU).

- que l'aménagement de la zone se fasse au fur et à mesure.

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autre que celles visées à l'article 1.

2.2 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UI3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

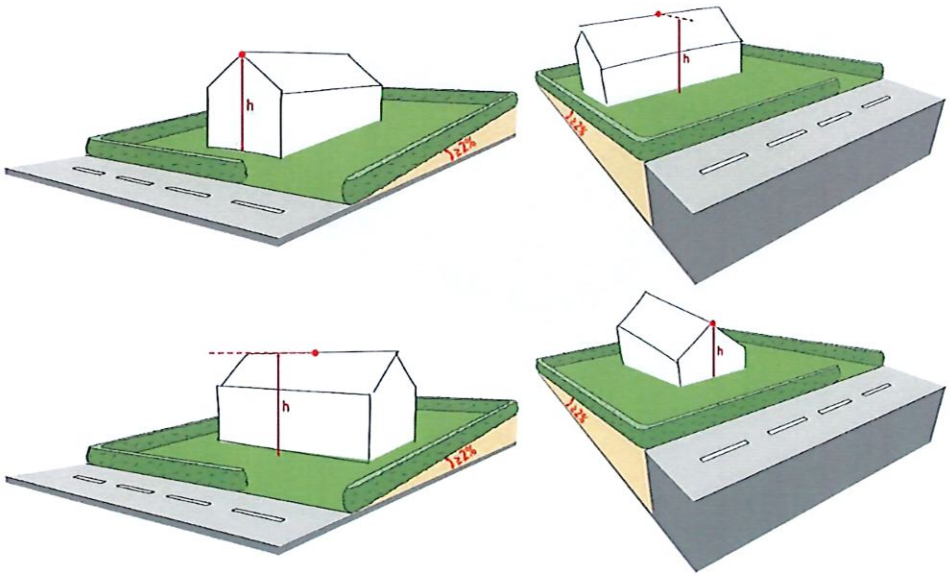
L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Prescriptions générales

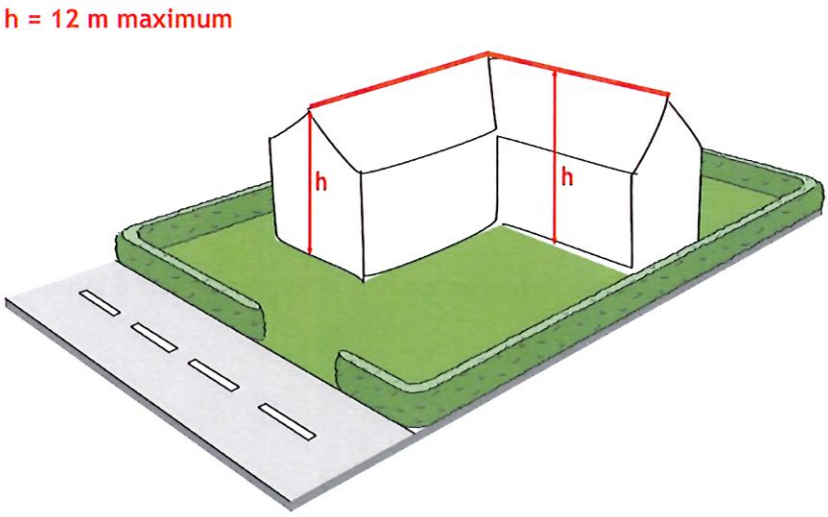
La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.



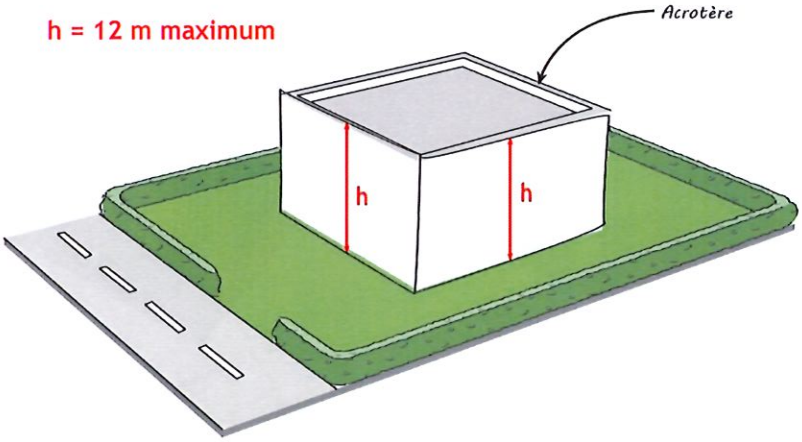
3.2.2 – Constructions à deux pans

La hauteur maximale des constructions, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol nature ne doit pas excéder 12 mètres.



3.2.3 – Constructions en toiture plate

Lorsque les constructions possèdent une toiture plate, la hauteur maximale de la construction ne doit pas excéder 12 mètres.



3.2.4 – Règles alternatives

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation différente pourra être autorisée afin de respecter la condition d'intégration au bâtiment principal.

Règle alternative

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m.

Cette distance minimale est portée à 10 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activités d'une zone d'habitations.

3.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

Article UI4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

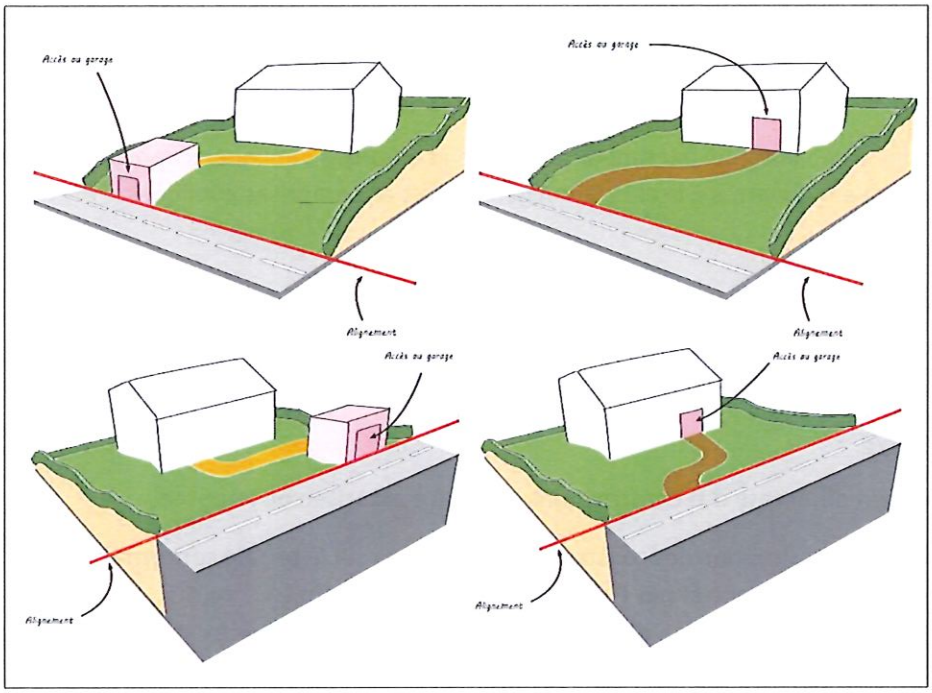
4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 2%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.



4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs 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 de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être de couleur sombre.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations d'intérêt collectif et services publics nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

4.1.3 - Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture ou être recouverts hormis lorsque leur entretien peut le nécessiter (bois etc.).

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Les façades doivent être de nuance sombre.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat ou satiné.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.

4.1.4 - Toitures

Les toitures plates ou dont la pente est inférieure à 3° devront être masquées par un acrotère.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine. Dans ce cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

4.1.6 - Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 0.50 m maximum surmontées d'un grillage.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustrât bois etc.).

La hauteur des clôtures est fixée à 2.50 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie. Le grillage peut être complété d'une plaque de soubassement.

4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

Sans objet

Article UI5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

Les terrains doivent comprendre 20% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :
- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres.

5.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Sans objet

Article UI6 – Stationnement

6.1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

Un espace d'attente et de retournement pour les véhicules poids lourd est exigé sur l'unité foncière.

La taille minimale d'une place de stationnement pour véhicule motorisé est de 2.5 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

6.2 – Aires de stationnement pour véhicules propres

Un minimum de 5 places destinées aux véhicules automobiles résultant de l'application de l'article 6.1 ci-dessus seront équipés, avec un minimum d'une place, par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier de bornes de recharge à proximité directe au sein des espaces publics.

6.3 – Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit comporter au moins 5 places à destination du stationnement cycle.

Les obligations de l'alinéa 6.3 ne sont pas applicables :

- aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité directe au sein des espaces publics.
- aux aménagements d'une construction existante.
- aux extensions des constructions existantes.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UI7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 - 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.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

7.3- Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :

- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie,
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4- Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article UI8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.