

CHAPITRE 4: ZONE UI

ZONE URBAINE D'ACTIVITES

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

ARTICLE Ui1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'aménagement de terrains de camping,
- le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE Ui2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements ou installations réalisées dans la zone;
- les constructions à usage de bureaux ou de services;
- les installations conservatoires et les extensions des bâtiments existants;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration;
- les installations classées liées aux activités de garages et de station-service;
- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructures

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U13 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

L'accès de la zone Ui vers les voies publiques communales se fera exclusivement sur la route de Denizy.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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 sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

ARTICLE U14- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Celles-ci seront raccordées sur le poste de relevage existant route de Denizy avant d'être acheminées vers la station d'épuration.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le ru de la Gironde avec des bassins d'orage tampons pour réguler le débit de fuite

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.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE U15 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ui6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Ui7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en recul d'un minimum de 8 m par rapport aux limites séparatives.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Ui8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ui9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ui10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 12 m, excepté pour les antennes.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est le niveau le plus haut.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Ui11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 monumentales ».

L'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

ARTICLE Ui12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être prévues à l'intérieur de la zone Ui en nombre suffisant pour l'exploitation.

ARTICLE Ui13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'Urbanisme

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet