

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

La zone UI est une zone dédiée aux activités économiques, commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

La zone UI comporte un sous-secteur **UIm** identifiant des sites en mutation, et faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone UI est pour partie incluse dans le périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR-AVAP) de la commune dont les règles s'imposent au PLU.

Une partie de la zone UI est soumise aux règles édictées par :

- Le Périmètre R111-3 et PSS valant Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

Les secteurs concernés et leurs dispositions sont présentées dans les «servitudes» du présent dossier de PLU.

Une partie de la zone UI est située en zone d'aléa inondation dont les règles sont définies au chapitre DC1 du présent règlement.

UI1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En plus des interdictions et limitations listées dans les dispositions communes, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la création de terrains de camping et de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- les garages en bande (trois unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone et les garages collectifs de caravanes ou camping-cars,

- les parcs d'attractions,
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.

L'habitat est interdit dans la zone sauf pour le logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements autorisés dans la zone, si leur surface de plancher est inférieure à 100m² et si le logement est intégré au bâtiment principal à usage d'activités.

Seul le stationnement des véhicules directement liées à l'activité présente dans la zone est autorisé.

Tout projet concernant le secteur UIm doit s'inscrire dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2 - Mixité fonctionnelle et sociale

En plus des dispositions communes, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans un souci de mixité fonctionnelle et sociale, sont autorisés les changements de destination des constructions existantes en équipement collectif, à conditions d'être compatibles avec un quartier à dominante d'activités économiques et industrielles.

UI2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - Volumétrie et implantation des constructions

En plus des dispositions communes, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s’implanter de manière à respecter la cohérence des alignements bâtis environnants.

Les constructions principales seront édifiées:

- soit à l'alignement de la voie publique,
- soit à l'alignement constitué par les façades des constructions principales voisines,
- soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à l’alignement de la voie publique le cas échéant.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être édifiées en limite ou en recul de 5m minimum.

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 doit être au moins égale à 6 m.

EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Pas de prescription particulière

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée des constructions est 15 m au faitage ou à l’acrotère.

Une tolérance pourra être accordée dans le cas de travaux liés à une amélioration de la performance énergétique de la construction.

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En plus des dispositions communes, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer à leur environnement en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s’insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Pour les constructions édifiées le long des voies publiques présentant une homogénéité architecturale, les proportions des façades et les volumes des toitures ne devront pas être modifiés, si ce n’est en vue d’une meilleure harmonisation avec les immeubles voisins.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes : volumes des toitures, proportions, matériaux et aspect des façades, devront s’harmoniser avec l’existant.

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions devra être conforme aux dispositions communes.

Une proportion de 10% au moins de la surface du terrain doit être engazonnée et être plantée d’arbres de haute tige à raison de 2 arbres minimum pour 500m².

4 - Stationnement

La réalisation des places de stationnement devra être conforme aux dispositions communes.

UI3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES**1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

La desserte des constructions par les voies publiques ou privées devra être conforme aux dispositions communes.

2 - Desserte par les réseaux

La desserte des constructions par les réseaux devra être conforme aux dispositions communes.