

ZONE Ui

La zone Ui correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone Ui délimite les secteurs à dominantes d'activités économiques (aires d'activités industrielles, artisanales, commerciales). Elle correspond à la zone d'activités de la Gare, située à l'entrée Nord du territoire communal.

La zone Ui comprend également un secteur concerné par un risque d'inondation lié aux ruissellements pluviaux, représenté au document graphique par une trame spécifique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone Ui sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités agricoles,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les constructions à usage d'habitat,

ARTICLE Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones Ui sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les aires d'exposition ou de vente ainsi que les dépôts et stockages de toute nature à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement et l'extension des activités existantes ne seront autorisés qu'après réalisation des aménagements et travaux nécessaires à la gestion et au traitement des eaux de ruissellement générées par les installations et bâtiments existants.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 200 m² après travaux.
- Les éoliennes et pompes à chaleur à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisance ou de risque pour les biens et personnes du voisinage ;
- Les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole, qu'ils ne consomment pas de surface agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.

Pour le secteur concerné par un risque inondation, et représenté au document graphique par une trame spécifique, s'appliquent les dispositions suivantes :

- La création ou l'aménagement de sous-sols ou de cave est interdite
- Les planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (exemple groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc...) doivent être implantés à 0,30m au-dessus du terrain naturel,
- Les parties d'ouvrages situées au-dessus de cette cote (fondations de bâtiments et d'ouvrages, menuiseries et vantaux, revêtements de sols et murs, protections thermiques et phoniques,...) devront être constituées de matériaux résistant durablement à l'eau,
- Les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas d'inondation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ui 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles 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.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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 est 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.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouverte à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le croisement ou la manœuvre des véhicules lourds, et comporter au moins un trottoir d'une largeur minimale de 1,50m. La largeur minimum de la chaussée doit être de 6 mètres.

ARTICLE Ui 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de ruissellement générées par le projet doivent être traitées et gérées sur la parcelle support du projet, en conformité avec la réglementation en vigueur.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain. Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE Ui 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions seront implantées avec **un recul de 5 mètres minimum par rapport l'alignement des voies et places publiques.**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, la construction pourra être implantée à l'alignement ou en recul maximum de 5 mètres.

ARTICLE Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative**, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Les murs sur limites seront obligatoirement aveugles.

A défaut, la distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres ($d \geq 1/2h$ et $d \geq 5$).

En limite de zone, la distance d'implantation **doit être au moins égale à 5 mètres.**

ARTICLE Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace sera au minimum de 5 mètres.

ARTICLE Ui 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser **60 %** de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE Ui 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder 12 mètres. Pour les bureaux la hauteur à l'égout du toit est limitée à 7 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,60 mètre** sauf en limite ouest de la zone d'activités de la Gare où les clôtures pourront être portées à une hauteur supérieure pour protection anti-bruit des habitations voisines.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE Ui 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE Ui 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, selon les normes suivantes :

- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 25 m² de surface de vente
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 30 m² de Surface de Planchers
- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place pour 25 m² de Surface de Planchers
- Pour les constructions à usage industriel : 1 place pour 25 m² de Surface de Planchers
- Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts : 1 place pour 150 m² de Surface de Planchers, non compris le stationnement des poids lourds.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ui 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit. La taille au cordeau est déconseillée.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les lauriers-palmes ou lauriers-cerises (prunus laurocerasus) **sont interdits**. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.
- Les conifères et notamment les cyprès ne dépasseront pas 10 % des sujets (pollens allergènes) ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Afin d'assurer la biodiversité de l'espace urbain, afin de conserver la qualité esthétique des quartiers dans un souci de bonne et meilleure intégration et afin d'améliorer la qualité paysagère du site, et donc le cadre de vie des usagers du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux courant dans la vallée du Rhône et pouvant être choisies parmi la liste suivante :

noisetier (corylus avellana)	spirée (spirea)	If (taxus baccata)
charmille (carpinus betulus)	grevillea (grevillea rosmannifolia)	Genévrier (juniperus)
fusain (euonymus alatus)	weigelia (wegelia)	Viorne obier (viburnum opulus)
cornouiller (cornus alba)	amélanchier (amélanchier canadensis)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
deutzia (deutzia x)	arbre à perruque (cotinus coggygria)	chêne vert (quercus ilex)
seringat (philadelphus)	genêt d'Espagne (spartium junsens)	Eléagnus,
rosier paysager (rosa)	érable de Montpellier (acer monspessulanum)	Amélanchier (amélanchier canadensis)
lilas (syringa)	rinç-bouteilles (callistemon)	Chêne kermès (quercus coccifera)
chêne vert (quercus ilex)	Abélia	Ciste (cistus)
Sureau (sambucus)	Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)	Prunelier (prunus spinosa)
Arbousier	Cotonéaster Franchetti	Photinia
Troène,	Laurier-thym,	Escallonia,
Osmanthe,	Laurier du Portugal,	

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un écran végétal permettant son intégration paysagère.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE Ui 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE Ui 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

