

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui dont les secteurs Uib, Uic et Uie

Il s'agit d'une zone à dominante d'activités.

RAPPEL : La commune de Chatte est couverte par un plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, qui vaut Servitude d'Utilité Publique au titre de l'article 40-4 de la loi du 22 juillet 1987. Tout projet devra prendre en compte les prescriptions et réglementations contenues dans le PPR, dont un exemplaire figure dans les annexes du Plan local d'Urbanisme à titre informatif, conformément à l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

La zone Ui comprend trois sous-secteurs :

- Uib, correspondant aux constructions et installations nécessaires au barrage EDF
- Uic, correspondant à un secteur à dominante d'activités commerciales
- Uie, correspondant aux activités économiques diffuses existantes

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1 – Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article Ui2 alinéa 1.3

1.2 – Les installations Classées pour la protection de l'environnement si leur classement résulte des critères émanations nuisibles, toxiques ou explosion

1.3 – Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes

1.4 – Toute décharge de toute nature

1.5 – L'ouverture et l'exploitation de carrières

1.6 – Les exploitations agricoles

2 – Dispositions particulières au secteur Uic:

2.1 – Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales

Article Ui 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

1 – Pour l'ensemble de la zone Ui, à l'exception des secteurs Uib et Uie, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

1.1 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

1.2 - Les extensions des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement existantes, à la condition qu'elles n'entraînent pas de risques sérieux d'émanations nuisibles ou toxiques

1.3 - Les logements nouveaux pour les personnes dont la présence continue est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements admise, à condition d'être incorporés au bâtiment d'activités

1.4 – Les ouvrages et constructions techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve d'une intégration satisfaisante

1.5 – Les lotissements, et les constructions à usage d'activités économiques à caractère industriel, artisanal ou commercial hormis pour le secteur Uic dans lequel seuls les commerces sont autorisés

2 – Dispositions particulières au secteur Uib :

2.1 – Sont autorisés les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement du barrage EDF

3 – Dispositions particulières au secteur Uie :

3.1 – Pour les bâtiments existants d'une surface au sol minimum de 200m², et sous réserve que le clos et le couvert soient assurés, sont autorisés leur aménagement, sans changement de destination, dans le volume du bâti existant, et leur extension dans la limite du COS autorisé

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ui3 - Accès et voirie

L'article R 111.5 du Code de l'Urbanisme reste applicable :

« 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 des 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. »

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau :

Toute construction nouvelle est tenue d'être raccordée au réseau public de distribution d'eau dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Les prélèvements directs, à des fins industrielles, dans les nappes souterraines doivent faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

1.1 - toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des moyens adéquats (canalisations gravitaires ou refoulement) au réseau collectif d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement ; à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement est obligatoire.

1.2 – eaux usées industrielles : ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux Moyenne et Basse Tension seront réalisés en souterrain.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou pour des constructions de guérites ou bureaux de gardiens de faibles dimensions.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

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

Une distance d'au moins cinq mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article Ui 9 - Emprise au sol

Pour l'ensemble de la zone Ui, à l'exception des secteurs Uib et Uie, l'enveloppe des projections au sol des divers niveaux de construction, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle. En cas d'extension, l'emprise maximale pourra être portée à 70% ; un plan montrant les circulation à l'intérieur de la parcelle devra être fourni.

Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 15 mètres hors tout. Seules les installations techniques telles que cheminées, ... peuvent dépasser cette cote.

Article Ui 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions telles que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Article Ui 12 - Stationnement

1 - Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

2 – Il est exigé :

2.1 - Pour les établissements industriels, artisanaux ou de stockage :

- Une place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre nette de la construction.
- Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux d'activité à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².
- A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

2.2 - Pour les constructions à usage commercial (y compris les restaurants) et leurs extensions d'au moins 100 m² de surface de vente, une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente (S.V.)

2.3 - Pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

2.4 - Pour les constructions à usage d'hôtel, une place de stationnement pour 2 chambres

3 - Concernant le stationnement des 2 roues, il est exigé, pour les activités et les équipements autorisés, la réalisation d'une aire équipée sous abri.

4 - Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et deux roues) peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions. Une étude particulière doit alors être faite préalablement à l'implantation de ces établissements. Toutefois, la réduction du nombre de places de stationnement ne peut être supérieure à 20% du nombre de places découlant des règles précédentes.

5 - Dans le cas d'un changement d'affectation, le nombre d'emplacements exigé est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements exigibles pour le précédent mode d'occupation (qu'ils aient été réalisés ou non) du nombre exigible pour les nouveaux locaux.

6 - Au-delà de 20 places de stationnement, des écrans végétaux plantés d'arbres doivent être aménagés autour des aires de stationnement.

En outre, celles-ci doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Article Ui 13 - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

1 - Les espaces verts plantés ne peuvent avoir une superficie inférieure à 10% de la superficie totale des terrains.

2 - Le taux de plantation sur ces espaces est de un arbre pour 50 m² ; il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.

Le pourtour intérieur du terrain et la marge de recul observée par rapport à l'alignement doivent être gazonnés sur les 2/3 au moins de leur profondeur et plantés d'arbustes à petit développement à feuilles ou à fleurs. Les arbres y sont regroupés en bosquets.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés en espaces de loisirs et de détente.

3 - Les surfaces occupées par des parcs de matériaux et autres dépôts de plein air, ainsi que celles réservées à la circulation intérieure et au stationnement ne sont pas considérées comme des espaces verts plantés.

4 Il est recommandé pour la plantation d'arbres d'employer des essences locales (aulnes, frênes, saules, etc.) en préservant des cadrages visuels sur les paysages environnants

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article Ui 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.