

SAINT-JULIEN-PUY-LAVEZE 1.3

12

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

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

ARTICLE UI 1 - SONT AUTORISES

1 - Sans conditions

- les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, bureaux, entrepôt commercial, stationnement,
- les lotissements destinés à l'implantation des constructions précitées,
- les remembrements, effectués par des Associations Foncières Urbaines (A.F.U.), destinés à l'implantation des constructions précitées,
- les clôtures,
- les installations et travaux divers.

2 - Sous conditions

- les constructions à usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage des établissements à condition que la surface réservée à l'activité soit supérieure à 100 m² et que le logement soit contigu et intégré au bâtiment abritant l'activité. La surface du logement (SHON) ne peut excéder celle des locaux réservés à l'activité,
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage industriel existantes sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les démolitions dans les conditions prévues aux articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme,
- la reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.

ARTICLE UI 2 - SONT INTERDITS

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article UI 1.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

SAINT-JULIEN-PUY-LAVEZE 1.3

13

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement**- Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public ; lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

- Eaux pluviales

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

X ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

X ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**1 - Recul**

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport à la route départementale.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H = L$). (Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement).

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

X ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété 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 cinq mètres.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

SAINT-JULIEN-PUY-LAVEZE 1.3

14

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale en tout point de la construction ne peut excéder 12 mètres.

X ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Règles particulières :

- Les matériaux de couverture seront de couleur gris graphite.
- Les murs gouttereaux seront parallèles aux courbes de niveau, les murs pignons aveugles sont interdits le long de la RD.
- Les remblais seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au terrain naturel.
- Les murs de soutènement éventuels seront réalisés avec des matériaux végétalisables de type gabions.
- Les clôtures seront entièrement transparentes, réalisées avec des treillis de couleur verte. La plantation de haies opaques le long de la RD n'est pas autorisée.
- L'implantation de zones de stockage de matériaux ou de produits le long de la route départementale est interdite.

X ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

- a) Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place pour 60 m² de surface hors œuvre nette.
- b) Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de vente.
- c) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- d) Pour les dépôts et autres constructions, il est exigé 1 place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

X ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- a) Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.
- b) Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SAINT-JULIEN-PUY-LAVEZE 1.3

15

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

ARTICLE U1 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.