

PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROIFFIEUX- ZONE UI

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

La zone UI comprend le secteur UIc correspondant à des entreprises implantées au sein de la zone d'habitat.

La zone UI relève de l'assainissement non collectif, à l'exception du secteur UIc desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UI, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'équipement collectif,
 - d'habitations autres que celles prévues à l'article UI2,
 - hôtelier.
- Les piscines.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes.
- Le changement de destination des constructions pour un usage d'habitation.
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- Les carrières*.
- Les autres utilisations et occupations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à loger les personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance ou la direction des établissements autorisés dans la zone, qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités et dans la limite de 120 m² de SHON.
- Les dépôts de véhicules à condition d'être ceints par un écran végétal.
- La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Il sera fait application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme (voir en annexe 2).
- Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (Commune ou Département).
- Les accès aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de manière à dégager un espace permettant l'arrêt d'un véhicule lourd devant le portail en dehors de la 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 des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

- En secteur UIc et lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique. Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

- En dehors du secteur UIc et en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome est autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique, à la topographie et à la forme du terrain concerné et qu'il soit conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur.

Eaux de piscine

En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : un dispositif d'infiltration ou un dispositif de rétention devra être réalisé : le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Ces réseaux doivent être réalisés en souterrain ou par câbles pré-assemblés posés en façade.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimum de terrain pour construire est de 1500 m², sauf en secteur UIc où la surface des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- par rapport à la RD 578a : avec un retrait minimum de 10 m de l'alignement actuel ou futur,
- par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation automobile : avec un retrait minimum de 5 m de l'alignement actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives, sauf en secteur UIc où l'implantation en limite séparative est autorisée pour les bâtiments dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4,5 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain support, sauf en secteur UIc où l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions y compris les aménagements et extensions, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte

collective : devront notamment être prévues les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

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

Des écrans de verdure doivent être prévus pour masquer les dépôts.

Les surfaces non bâties et non réservées au stationnement et à la circulation doivent être végétalisées.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.