

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UI.1 - Occupations et utilisations du sol interdites****1. Interdictions**

- a) Les constructions à usage d'habitat excepté celles visées à l'article UI.2.2.
- b) Les constructions à usage de commerce de détail.
- d) Les terrains de camping.
- f) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- g) Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- h) Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- i) Les carrières.

2. Interdictions dans le périmètre délimité pour une durée de 5 ans au sens de l'article L.123.2.a du Code de l'Urbanisme

Les occupations et les utilisations du sol de toute nature excepté celles visées à l'article UI.2.

ARTICLE UI.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**1. Rappels**

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
Articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- b) Les installations et travaux divers sont soumis autorisation.
Articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- c) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
Articles R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
Article L.311-1 du Code Forestier.
- f) Les travaux visés à l'article R.442-1 alinéa 2 et R.422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration de travaux, conformément à l'article L.422-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- a) Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
- b) En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique.

3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières dans le périmètre délimité pour une durée de 5 ans au sens de l'article L.123.2.a du Code de l'Urbanisme

- a) Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes à condition que cette extension ne dépasse pas 40 m² de SHON.
- b) Les constructions ou installations nouvelles, non interdites à l'article UI.1.1, à condition que leur superficie ne dépasse pas 100 m² de SHON.
- c) La reconstruction à l'identique après sinistre.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il ne sera toléré qu'une entrée «charretière» par tranche de 30 m de façade.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UI.4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

3. Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.

Les coffrets de raccordements devront figurer sur les plans des façades.

ARTICLE UI.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 5 m de largeur comptée à partir de l'alignement de la voie, excepté l'aménagement ou l'extension de constructions existantes et dispositions contraires portées au plan.

Nonobstant les dispositions prévues au § ci-dessus, les postes de transformation EDF-GDF, ainsi que les bureaux de gardien pourront être élevés à l'alignement.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- Les stores mobiles ou fixes et les marquises,
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- Les saillies.

Les saillies (balcons, marquises, auvents, etc.) par rapport au nu de la façade peuvent être autorisées, y compris dans la marge de recul à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m de profondeur. Elles doivent être situées au moins 5,50 m au-dessus du sol lorsque cette façade est réalisée à l'alignement de la rue. Elles ne pourront représenter plus d'un tiers de la superficie de la façade.

ARTICLE UI.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Peuvent néanmoins être édifiées dans la marge de recul les installations telles que pont roulant, auvent, et autres constructions annexes d'une hauteur à l'égout de toit inférieure à 4,50 m.

2. L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus peut être autorisés ainsi que leur extension sans réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 m, excepté l'aménagement de constructions existantes dans leur volume.

ARTICLE UI.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, de toute nature, ne peut excéder :

- ◆ 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UI.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m hors tout, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur.

Si le terrain est en pente, la hauteur sera comptée en tout point de la façade à partir du sol naturel.

ARTICLE UI.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- ◆ Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- ◆ Aux sites.
- ◆ Aux paysages naturels ou urbains.
- ◆ Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

ARTICLE UI.12 - Stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.

2. Pour les établissements industriels

Une place de stationnement par 80 m² de la surface hors oeuvre nette de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules pourra être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors oeuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

3. Pour les constructions à usage commercial

- ◆ commerces inférieurs à 700 m² de surface de vente :
1 place pour 30 m² de SHON avec au minimum 1 place.
- ◆ commerces supérieurs à 700 m² de surface de vente :
100% de la SHON plus les places nécessaires aux livraisons.
- ◆ commerces soumis à CDEC :
1,5 fois maximum la SHON des bâtiments affectés au commerce.

4. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, devront s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UI.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- b) Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- c) Lorsque la surface des aires de stationnement excédera 2.000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UI.3 à UI.13.

ARTICLE UI.14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le C.O.S. de la zone est fixé à **0,70**.

Le C.O.S. de la zone est fixé à **1** pour les équipements publics

En application de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si à la date du dépôt du permis de construire, le terrain est issue d'une division depuis moins de 10 ans, le droit à construire sera calculé sur la totalité de la parcelle avant division, éventuellement minorée des surfaces déjà bâties.