

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

□ CARACTERE DE LA ZONE.

La zone UI est destinée principalement à l'accueil d'équipements publics, d'activités artisanales, de loisirs, aux hôtels et restaurant, aux commerces (dans la limite de 300 m2 de surface de vente), bureaux et services et aux activités de production compatibles avec la proximité des secteurs d'habitat. Sont néanmoins exclues les activités à risques et les activités dégradantes du type dépôt de carburant, hydrocarbures liquides, dépôt en traitement de matériaux usagés et de déchets.

Elle comprend un secteur UIa du Montély destiné à l'accueil d'activités artisanales et de services.

Les abords de la RN 9, de la RD 2 et du boulevard Jean Moulin sont concernés par les dispositions de la loi n°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique.

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

□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
 - des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis d'aménager

- de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
- Les nouvelles constructions doivent respecter les règles parasismiques françaises.

● **ARTICLE 1 - ZONE UI - OCCUPATION ET UTILISATION INTERDITES**

- Les lotissements, les constructions et le changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux mentionnés à l'article 2 de la zone UI.
- Les commerces sauf ceux mentionnés à l'article 2 de la zone UI.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les carrières.
- Les dépôts de déchets et de matériaux résiduels à l'air libre.
- Les dépôts de matériaux usagés, machines hors d'usage. Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.

● **ARTICLE 2 - ZONE UI - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions, extensions et aménagements à usage d'habitation destinés à la direction ou au gardiennage et intégrés aux établissements ainsi que les piscines, leurs locaux techniques et annexes à raison d'une par construction principale
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises, correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les aménagements, extensions et constructions nouvelles de commerces liés à des activités autorisées à condition que leur surface de vente n'excède pas 300 m².
- Les exhaussements et excavations des sols, liés et nécessaires à la réalisation de constructions ou d'installations autorisées.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE 3 - ZONE UI - ACCES ET VOIRIE**

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.
- Les accès directs sur la déviation sont interdits.

VOIRIE

- Pour être constructibles, 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.

● **ARTICLE 4 - ZONE UI - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les travaux de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissements EU, électrique, gaz, télécommunication et télévision devront emprunter des fouilles communes et être placés dans une même traversée de voirie.

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Le réseau d'assainissement sera de type séparatif

- Eaux usées :
 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
 - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement réalisé et exécuté dans les conditions réglementaires après autorisation.
 - Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est conforme à la réglementation en vigueur.
 - Un regard de visite sera exécuté à la limite intérieure de chaque propriété pour permettre des prélèvements de contrôle.
 - Tout déversement en puisard, fossé drainant... est interdit.
- Eaux pluviales
 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
 - Des réseaux avec bacs séparateurs d'hydrocarbures seront exigés soit en raison de l'activité, soit pour toute surface d'enrobé supérieure à 1000m² sur les parcelles.
 - En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.
 - Des dispositifs à la parcelle pourront être imposés afin de limiter le débit.

ALIMENTATION ÉLECTRIQUE ET TÉLÉCOMMUNICATION

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

● **ARTICLE 5 - ZONE UI - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

● **ARTICLE 6 - ZONE UI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

REGUL

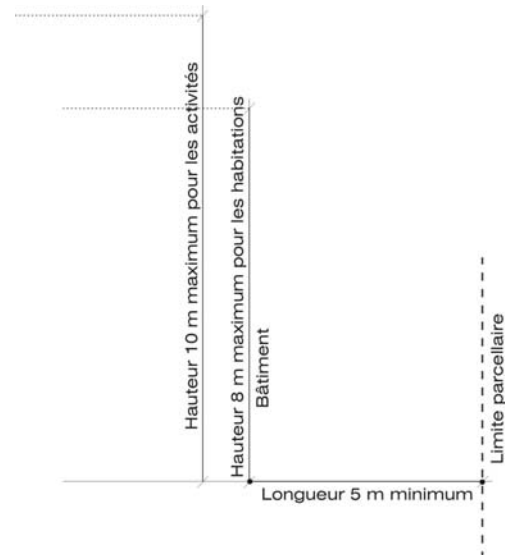
- Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum par rapport à la limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation de :
 - 5m pour les logements, bureaux et commerces autorisés,
 - 10m pour les autres constructions,
 - ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.
- Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments existants implantés à une distance inférieure à celle fixée par le règlement à condition de ne pas réduire le recul existant.
- Les piscines respecteront une marge de recul minimale de 5 mètres calculés au bord vertical du bassin.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

NIVELLEMENT

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite des voies publiques ou privées, existantes ou futures, ouvertes à la circulation (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.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construite 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 5m, débord de toit compris.



- Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments existants implantés à une distance inférieure à celle fixée par le règlement à condition de ne pas réduire le recul existant.
- Toutefois les constructions à usage d'activités ne pourront jouxter une limite parcellaire correspondant à une limite de zone d'habitat actuelle et future.
- Les piscines respecteront une marge de recul minimale de 5 mètres calculés au bord vertical du bassin.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

- Implantation libre.

● **ARTICLE 9 - ZONE UI - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

● **ARTICLE 10 - ZONE UI - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'au sommet de la construction, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.
- La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder :
 - 10m pour les constructions à usage d'activités. Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée, sans pouvoir excéder 20m, pour des impératifs techniques liés aux activités,
 - 8m pour les constructions à usage d'habitation,
 - au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

● **ARTICLE 11 - ZONE UI - 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.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

RÈGLES PARTICULIÈRES

- Les clôtures
 - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80m. Cependant une hauteur supérieure sera autorisée dans la limite de 6m dans le cas où le mur de clôture est aussi un mur de soutènement.
 - Ces clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, de dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

● **ARTICLE 12 - ZONE UI - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé deux places pour 30 m² hors œuvre nette,
- Pour les constructions à usage commercial ouvertes au public, il est exigé une place pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les dépôts et autres installations, il est exigé 1 place pour 100 m² de surfaces hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

● **ARTICLE 13 - ZONE UI - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations pourront être disposées librement.
- Les espaces libres non affectés au stationnement ou aux aires d'évolution devront être engazonnés et plantés.
- Une surface minimum de 20 % du terrain devra être obligatoirement engazonnée ou réservé à des plantations.
- Les aires de stockage à l'air libre non incluses dans les constructions feront l'objet d'un plan de paysagement précis et annexé au permis de construire.
- Les stockages autorisés seront clos et occultés aux vues par des éléments végétaux continus ou des éléments construits. Ces écrans seront en harmonie avec les matériaux et les formes des bâtiments. Selon leur importance, ils seront réalisés en petites unités paysagées dont l'impact n'affectera pas la valeur du site.
- Les aires de stockage sont interdites le long de la RD2 et dans les marges de recul prévues par rapport aux autres voies.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE 14 - ZONE UI - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Activités : Le COS résulte de l'application des articles UI 6 à UI 13 et notamment des articles UI 9 «EMPRISES DES CONSTRUCTIONS » et UI 10 « HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ».
 - Habitations : Le COS applicable est égal à 0,20.
- « Conformément aux dispositions de l'article L.128.1 du Code de l'Urbanisme, un dépassement de COS pourra être autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables. »
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS.