



LA ZONE UI

CARACTERE : zone destinée à accueillir des activités liées aux loisirs et sports.

ARTICLE UI 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, d'entrepôts commerciaux ;
- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage ;
- Les constructions à usage commercial à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes isolées, les habitations légères de loisirs.
- Toute construction sur les terrains identifiés comme terrain cultivé à protéger en zone urbaine au titre de l'article L. 123-1 alinéa 9 du Code de l'urbanisme.
- Les défrichements et abattages d'arbres dans les espaces boisés à conserver en application de l'article UB 13.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux

ARTICLE UI 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation, de loisirs et les constructions à usage commercial à condition qu'elles soient liées à l'activité de loisirs et/ou de sports de la zone et qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat.

ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIES

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie. Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cyclistes et automobiles.

Aucun nouvel accès direct des unités foncières ne sera autorisé sur la route départementale 42, à l'exception des voies nouvelles résultantes d'un projet d'aménagement d'ensemble ou pour des unités foncières n'ayant pas d'accès sur d'autres voiries.

Pour les unités foncières desservies par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voirie supportant le moindre trafic.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Articles L.332.15, L.111-4 et R111-2 du code de l'urbanisme.

Les prescriptions et le zonage du schéma communal d'assainissement devront être respectées. Les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du schéma communal d'assainissement devront être respectées.



ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
RD 45 et RD 42 :

Les constructions seront implantées avec un retrait avec un retrait minimum de 10m par rapport aux limites d'emprises des voies.

Autres voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles seront implantées avec une distance minimum de 5 m de l'alignement. Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, qu'il y ait ou non changement de destination.
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- Pour les bâtiments liés à l'exploitation de la route
- pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques.

ARTICLE UI 7 – 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 de ce bâtiment 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 trois mètres. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

La distance comptée horizontalement entre deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut (hauteur mesurée entre le terrain naturel et le faîtage) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL
SANS OBJET.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des installations d'intérêt général, la hauteur maximale des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres à la sablière par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du § ci-dessus pourront être autorisés à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à la hauteur de la construction existante.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

cf. article R111-21 du Code de l'Urbanisme.

Prescriptions d'ordre général

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

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

Pour toute construction à usage d'habitation, de bâtiments commerciaux et d'une manière générale, pour toute construction destinée à recevoir du public, l'autorité qui délivre le permis de construire, exigera que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement :

Chaque place de stationnement sera de 5m x 2,5m.

Un dégagement sera prévu pour le mouvement aisé des véhicules.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement de plus 50m² de SHON.

Pour les constructions à usage de services et de commerces : 1 place pour 25m² de surface de vente.

Pour les établissements exerçant une activité de restauration :

1 place de stationnement par tranche de 10m² de surface affectée à la restauration (salle de restaurant).

Si pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues, le constructeur sera autorisé pour les places qu'il ne peut réaliser sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à justifier des places de stationnement manquantes sur un terrain situé dans un périmètre de 300m.

Un ratio pour les garages à vélo est exigé :

- en établissement sportifs : 1 place pour 3 places de voiture
- sur les lieux de travail : 1 place pour 5 salariés
- pour les commerces : 1 place pour 10 places de voitures

Pour les réhabilitations, des dérogations éventuelles peuvent être sollicitées lorsqu'un parc à vélos existe à moins de 200m en capacité suffisante.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Pour toute construction à usage de loisir, les parkings devront comporter 1 arbre pour 4 emplacements de stationnement.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL SANS OBJET.

