

CHAPITRE 2•4 – ZONE Ui

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation industrielle, artisanale et commerciale.

ARTICLE UI 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdits,

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - agricole,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les extensions des constructions à usage d'habitation si la nouvelle surface de plancher hors œuvre obtenue après extension, dépasse 250 m²,
- les changements d'affectation des bâtiments contraires au règlement de la zone,
- Les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- 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*,
- l'ouverture de carrières.

ARTICLE UI 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées dans la zone UI que si elles réunissent les conditions énoncées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation à condition :
 - d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des installations implantées dans la zone
 - d'être soit incorporées au bâtiment d'activité, soit d'être implantées dans un rayon de 15 m du bâtiment d'activité
 - que leur surface ne dépasse pas 50 % de SHON affectée à l'activité et dans la limite de 120 m² de SHON.
- les constructions à usage d'annexes* (dont les piscines) lorsqu'elles constituent une dépendance à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

- les affouillements et exhaussements de sol dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau de Châlon dit la Gode excepté pour l'aménagement d'ouvrage hydraulique.

ARTICLE UI 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- les voies destinées à accéder aux constructions ne peuvent avoir en aucun cas une largeur de plateforme inférieure à 10 m.

ARTICLE UI 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE UI 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

Règles générales :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 8 m de l'axe des voies communales ou chemins ruraux avec un minimum de 5 m de l'emprise de la voirie,.

Les constructions à usage artisanal, industriel et commercial doivent être implantées à une distance d'au moins 25 m de l'axe de la RN 82.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance d'au moins 35 m de l'axe de la RN 82.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle.

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

Règles générales :

La construction doit se réaliser soit :

- en limite séparative,
- en retrait, de telle manière que 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 égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 5 m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage collectif*.

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

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 • EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75% de la surface du tènement*.

ARTICLE UI 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée de l'égout de toit au sol naturel à :

- 9 m pour les bâtiments à usage d'activités, à l'exception des constructions destinées aux activités comportant des contraintes spécifiques et pour lesquelles la hauteur maximale peut être portée à 12 m, si ces nouvelles constructions font l'objet d'un effort particulier d'insertion dans le site d'accueil.
- 7 m pour les bâtiments à usage habitation,
- 3,50 m pour les bâtiments à usage d'annexe à l'habitation.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques

Les bâtiments existants dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevés.

Il n'est pas fixé de limite de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage collectif*.

**ARTICLE U1 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS
ABORDS**

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE U1 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE U1 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15%.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- Des rideaux de végétation, composé d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés afin de masquer les constructions et installations autorisés dans la zone.

ARTICLE U1 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de C.O.S.