

## ZONE UI

---

Zone urbaines à vocation d'activités commerciales, artisanales et industrielles. La zone UI est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation.

### Rappel

---

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UI 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

##### Sont interdits:

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UI 2,
- Les stockages non liés à une activité,
- l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction,

#### Article UI 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.
- les établissements classés soumis à autorisation préfectorale ou soumis à déclaration liés ou nécessaires aux occupations ou utilisation du sol autorisées dans la zone,
- les constructions à usage d'habitation, à condition d'être liées et nécessaires aux occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone. L'habitation devra être intégrée dans le volume de la construction à vocation d'activités artisanales, industrielle ou commerciale, sans dépasser 50% de la surface de plancher totale, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

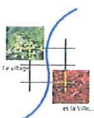
### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UI 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

---

##### Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.



Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Conformément à l'évolution des infrastructures routières, qui favorise le regroupement des accès sur les voies existantes ou à créer, les accès directs sur les voies départementales devront être limités au strict nécessaire et être regroupés au mieux. Ces accès devront recueillir l'avis favorable du Conseil Général de l'Ardèche.

#### **Article UI 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

---

##### Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

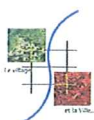
##### Assainissement :

###### – **Eaux pluviales :**

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

###### **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.
- En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.



#### Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

#### **Article UI 5 – superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

#### **Article UI 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

A défaut d'indication portées au plan, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimum de :

- 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- de 35 mètres de l'alignement de la voie communale n° 5.

#### ***Toutefois***

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

#### **Article UI 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

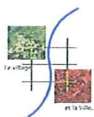
Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

#### **Article UI 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.



## Article UI 9 – emprise au sol des constructions

---

Non réglementé.

## Article UI 10 – hauteur maximale des constructions

---

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

## Article UI 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont 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.

### Matériaux : sont interdits

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés),
- les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc.)

Les bâtiments seront soit enduits, soit recouverts de bardages, bois ou métalliques. Les façades pourront également présenter des compositions enduit/bardages.

Seules les menuiseries ou éléments de structure de faibles dimensions (fenêtres, entourages des portes, bandeaux, corniches), pourront utiliser des couleurs vives.

### Enseignes

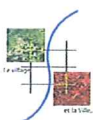
Les enseignes commerciales où publicités ne devront pas dépasser l'acrotère ou l'éégout de toit.

### Toitures

L'installation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

### Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.



## **Article UI 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum :

**Pour les constructions à usage commercial :**

- 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les centres commerciaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

**Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les hôtels et les restaurants :**

- 1 place par chambre et 1 place pour 6 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Pour les établissements industriels ou artisanaux :**

- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il pourra être fait application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme (article 6.3 des dispositions générales du présent règlement).

## **Article UI 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de surface plantée, déduction faite des arbres existants conservés. Les arbres seront plantés à un minimum de 2 m des limites parcellaires.

Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1,5 m de largeur minimum, engazonnées. Il devra être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement de véhicules minimum.

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article UI 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

