

## Zones PLU :UI

**Libellé** ZONE D'ACTIVITE EXISTANTE

<b>Date de la dernière</b>		<b>Coefficient Cos</b>	0.00
<b>Approbation</b>	/ /	<b>Date de création</b>	25/01/2008
<b>Modification</b>	28/06/2012	<b>Date de mise à jour</b>	10/04/2014
<b>Révision</b>	/ /	<b>Identité pour la dernière maj</b>	
<b>Mise à jour</b>	/ /	<b>Date de l'application anticipée</b>	/ /

### Règlement

Il s'agit de la zone d'activité existante de Saint Didier sous Aubenas où sont autorisées les constructions à vocation d'activités industrielles, commerciales et artisanales.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

##### Article UI1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage agricole. Le stationnement des caravanes isolées. Les terrains de camping et de caravanage. Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes. Les carrières. Les stands de tir. Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

##### Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage d'habitat pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement normal des activités de la zone, sous réserve que le logement soit intégré dans le même volume bâti que le bâtiment à usage d'activité et ne dépasse pas 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les constructions à usage industriel et d'artisanat sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage. Les entrepôts commerciaux sous réserve qu'ils soient liés à des activités de service et de commerce autorisés dans la zone. Les installations classées, sous condition de l'obtention de l'autorisation délivrée au titre de la législation sur les installations classées.

#### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

##### Article UI 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

##### Article UI 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au

réseau public d'alimentation en eau potable. Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

### Article UI 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

### Article UI 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction doit être implantée à :

- 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

- 25 mètres au moins de l'axe de la RN 102.

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé. Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### Article UI 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Sauf cas d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres. L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre la limite séparative et le recul imposé, peut être autorisé. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Article UI 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Les bâtiments non jointifs devront être implantés à une distance minimale de 4 mètres les uns des autres pour les constructions à usage d'habitation, et de 6 mètres, pour les constructions à usage d'activité. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes et à l'aménagement des bâtiments existants.

### Article UI 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

### Article UI 10 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions, mesurée au point le plus haut, est limitée à 12 mètres. Pour les constructions édifiées en limite des zones UB, UE et UA, la hauteur est limitée à 3,5 mètres sur une profondeur de 3 mètres par rapport à la limite de la zone.

### Article UI 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

### Article UI 12 - Stationnement des véhicules

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Constructions à usage de service : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment. Constructions à usage de commerce : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de vente ou d'exposition. Hôtels et restaurants : Une place de stationnement par chambre. Une place de stationnement pour dix mètres carrés de salle de restaurant. Constructions à usage artisanal : Une place de stationnement pour quatre vingt mètres carrés de surface de plancher de l'établissement. Constructions à usage industriel : Une place de stationnement pour 2 employés est exigée.

Constructions à usage d'entrepôts : Une place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de restauration ou de réhabilitation d'un bâtiment existant.

### Article UI 13 - Espaces libres et plantations

D'une façon générale, un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. Pour ce faire, un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des places de stationnement devra être inséré au dossier de permis de construire. En limite de zone à vocation différente, des plantations d'arbres de haute tige et d'essence locale doivent être réalisées.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

### Article UI 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.