

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

ZONE URBAINE RESERVEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

Dans les parties inondables, des règles particulières sont présentes en raison des risques de crue de la Touloubre.

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

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Sont admises :

- les constructions à usage d'activités commerciales, de bureaux, de services, d'entrepôts, d'hôtellerie...
- les constructions à usage d'habitation dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone,
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation de plus de 50 m² de S.H.O.N. et non liées à une activité établie dans la zone, sans augmentation du nombre de logements, et sans que la SHON totale après extension n'excède 200 m² de SHON
- les équipements et ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public,
- les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements ou exhaussements des sols nécessités par les occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

2. Toutefois, dans le secteur inondable, classé UIi, correspondant au risque engendré par la Touloubre, sous la condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets, et respectent les prescriptions ci-après, sont admis :

- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,
- les terrains de plein air, de sports et de loisirs, au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque,
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements,
- les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) ou à maille de taille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 150 mm) sans aucun mur bahut de soubassement. Tout autre type de grillage et toute clôture végétale sont interdits,
- les surélévations mesurées des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol,
- l'extension, le réaménagement et la rénovation des constructions existantes sont autorisées s'ils vont dans le sens d'une mise en sécurité et si l'emprise au sol supplémentaire éventuelle est inférieure à 20 m².

Les constructions nouvelles doivent en outre respecter les prescriptions suivantes :

a) Niveau de planchers

Le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins de 1 m au-dessus du point le plus haut du sol sur l'emprise de la construction.

b) Remblais

Les remblais doivent être strictement limités à l'emprise des constructions et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

c) Opérations d'ensembles nouvelles

Les dossiers de demande d'autorisation des opérations telles que Z.A.C., lotissements, permis groupés, établissements recevant du public, doivent comporter une analyse hydraulique du projet et une étude de vulnérabilité destinée à apprécier les conditions de mise en sécurité des personnes et des biens.

d) Implantation de constructions

Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

e) Stationnement

L'aménagement d'aires de stationnement de plein air ou de constructions à usage de garages situées au-dessous du terrain naturel est interdit.

f) L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et utilisations du sols non mentionnées à l'article UI1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale : ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, les remblais destinés à supporter des voies dont le tracé n'est pas sensiblement parallèle au sens du courant, devront être traversés par des ouvrages d'écoulement des eaux de crues dont les dimensions seront fixées de façon à ne pas modifier sensiblement la vitesse ni la répartition des eaux du champ d'inondation.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable : Tout établissement et toute installation doit être desservi par un réseau de distribution d'eau potable raccordé aux réseaux publics.

Assainissement :

- **Eaux usées** : Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées, doivent être évacuées dans un réseau d'égouts publics après un pré-traitement approprié.
- **Eaux pluviales** : Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, compte tenu de leurs caractéristiques. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra être éventuellement autorisé.

Autres réseaux : Pour toute construction nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, peuvent être exigés en souterrain.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET COURS D'EAU

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'emprise des voies publiques ou des voies ouvertes à la circulation générale.

La règle est sans objet en cas d'aménagement d'un bâtiment existant.

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

La distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments 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 5 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative pourra être autorisée sur une des limites si celle-ci ne jouxte pas une autre zone.

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

Toute construction non contiguë doit être à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale au sol est fixée à 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles, du sol naturel à l'égout de la couverture, est limitée à 7 mètres.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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.
2. **Clôtures** : Sous réserve des dispositions particulières prévues pour le secteur UIi, les clôtures et portails doivent être de formes simples ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) est celle donnée par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureaux, de services et d'artisanat : 1 place de stationnement pour 30 m² de S.H.O.N.,
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 25 m² de S.H.O.N.,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui vaut pour les activités auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Pour les constructions à usage d'habitation, la moitié au moins des aires de stationnement seront couvertes. La couverture peut être constituée d'une treille.

UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'élèverait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les dépôts à l'air libre de matériaux, véhicules... doivent être masqués des voies ouvertes à la circulation publique par des haies à feuillage persistant.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

SECTION II - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,12**.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux extensions des constructions à usage d'habitation existantes comme indiqué à l'article UI1 § 2.

ARTICLE UI15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.