

CHAPITRE IV : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI est une zone à caractère artisanal, industriel et commercial. Cette zone est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité. Elle comprend un secteur UIs à la Gaverie correspondant à l'activité en place.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI2.

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

• Dispositions générales

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, de bureaux et d'équipements à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et qu'elles n'occasionnent aucun rejet dans l'atmosphère (zone de protection du captage d'eau potable du syndicat intercommunal),
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que :
 - o pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone. Elles devront impérativement être réalisées dans le volume des bâtiments d'activité.

- o et si leur surface hors œuvre nette est inférieure à 200m².
 - les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,
 - les aires de stationnement,
 - les constructions et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant, hôtel, etc.), à la condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
 - les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
 - les affouillements et exhaussements liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Dans le secteur UIs, ne sont autorisées que,
- les extensions et les constructions liées à l'activité en place à la date d'exécution de la révision du P.L.U.
- Dans l'ensemble des secteurs soumis à un aléa d'inondation ne sont autorisés que :
- les constructions de faible emprise, indispensables au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux telles que pylône, local technique...,
 - les abris de pompage dont la longueur sera parallèle au sens du courant,
 - les remblaiements ou endiguements justifiés par un intérêt général de protection des lieux déjà urbanisés,
 - les ouvrages d'assainissement individuel (tertre, lit filtrant, y compris remblais techniques,...) indispensables au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone, sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces équipements hors des zones inondables),
 - les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :
 - o que leurs fonctions rendent impossibles toute solution d'implantation en dehors de la zone,

- o que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux.

Dans tous les cas, des mesures doivent être prises pour ne pas aggraver les risques et les effets de crues, en particulier en évitant des implantations dans les zones d'aléas les plus forts.

- les réseaux enterrés et aériens,
- les réseaux d'irrigation et de drainage ainsi que leur équipement à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- les aménagements divers ne comportant pas de constructions, d'installations ou d'ouvrages interdits par la présente réglementation et non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des biens et des personnes.

• Néanmoins, dans les secteurs UI rA1 et UI rA2 sont aussi autorisés :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement...) et d'alimentation en eau potable (captages, usines de traitement...) y compris les remblaiements strictement indispensables et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces installations hors des zones inondables),
- les espaces verts,
- les remblais nécessaires à la desserte des constructions, la réalisation des terrasses, dans la limite maximale de 40% de l'emprise au sol de la construction,

• Néanmoins, dans le secteur UI rA3 sont aussi autorisés :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement...) et d'alimentation en eau potable (captages, usines

de traitement...) y compris les remblaiements strictement indispensables et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces installations hors des zones inondables),

- les espaces verts sous réserve des prescriptions relatives à l'exploitation des terrains,

• Néanmoins, dans le secteur UI rA4 sont aussi autorisés:

- les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées dans d'autres lieux, telles que : station de pompage d'eau potable, d'eaux pluviales ou usées, extension ou modification d'usine de traitement d'eau potable et station d'épuration,

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

UI3.1 - Rappels

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

UI3.2 – Accès et voirie

• Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

• Dispositions particulières

Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante pour ne présenter qu'un seul accès automobile à la voie.

• Voies nouvelles

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.

Le raccordement de la parcelle à la voirie externe doit comporter au moins une plate forme visible de la chaussée, de dimension permettant la sortie et l'entrée de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

L'accès direct est interdit à partir de la RD 917.

ARTICLE UI 4 : RESEAUX

UI 4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

UI 4.2 – Assainissement

• Eaux usées

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, l'assainissement et toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

• Eaux pluviales

En vue de limiter les débits issus des eaux de ruissellement de toitures et de surfaces imperméabilisées, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés (bassins, citernes ...) et proportionnés permettant leur rétention et infiltration. Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qu'il soit enterré ou en surface.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

UI 4.3 – Réseaux

• Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la zone, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un découpage préalable.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples.

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

• Dispositions générales

Toute construction doit être implantée à 10 m au moins en retrait de l'alignement.

• Dispositions particulières

Pour des constructions de faible importance, des implantations à moins de 10 m de l'alignement pourront être autorisées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

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

Toute construction doit s'implanter :

- en limite séparative sous condition d'édification d'un mur coupe-feu
- ou
- avec une marge d'isolement d'au moins 5 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette marge peut être réduite à 2 mètres pour des constructions de faible importance telles que garages, appentis, remises, serres, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres.

Si l'environnement le permet, il peut être autorisé qu'une construction déjà implantée soit agrandie dans la marge d'isolement.

Dans le cadre d'opérations groupées ou de constructions entrant dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble approuvé par le Conseil Municipal, des implantations autres peuvent être autorisées ou imposées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

• Dispositions générales

Sans objet.

• Dans l'ensemble des secteurs soumis à un aléa d'inondation

- *pour les parcelles incluses dans un ensemble ayant fait l'objet d'une autorisation de construire après l'approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut plus être construit sur toute partie détachée de ce terrain si la totalité des droits à construire, se rapportant au coefficient d'emprise au sol ci-après, a été utilisé,*
- *lorsqu'une partie détachée d'un terrain dont le droit à construire n'a été que partiellement utilisé pour la réalisation d'une construction autorisée, après approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut plus y être construit que dans la limite des droits d'emprise au sol qui n'ont pas été utilisés sur la parcelle d'origine.*

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées sous réserve que leur nouvelle emprise au sol soit au plus équivalente à l'emprise existante à date d'approbation du projet de PPR.

Une extension limitée des constructions ayant une existence juridique, implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR pourra être admise dans les limites suivantes :

- *30 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements (les annexes pourront être attenantes ou non au bâtiment principal)*
- *l'extension de la surface habitable peut se faire par le changement de destination des bâtiments attenants à l'habitation existante,*

dans la limite d'emprise des bâtiments existants et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,

- 100 m² d'emprise au sol pour les extensions ou annexes de bâtiments à usage d'activités économiques ou de services. Les bâtiments à usage agricole et les constructions nécessaires aux services publics ne sont pas concernés par ce plafond.

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	EMPRISE AU SOL MAXIMALE
Abris de pompage	8 m ²

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle ne peut dépasser 12 m au faîtage, ni comporter de façades dont la hauteur maximum excèderait 8 m à l'égout du toit.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions après sinistre, extensions, réaménagements ou annexes à un bâtiment existant,
- aux équipements collectifs,
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE UI11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

• Dans l'ensemble des secteurs soumis à un aléa d'inondation

Pour toutes les constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction, d'aménagement et d'équipement devront être prises, par le maître d'ouvrage ou le constructeur, pour éviter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas de crue.

La reconstruction de bâtiments sinistrés, postérieurement à la date d'approbation du PPR, devra faire l'objet d'une réduction de vulnérabilité. Ainsi, les bâtiments à usage d'habitation (à l'exclusion de ceux qui sont classés ou inscrits aux monuments historiques) devront comporter un niveau de plancher à 0,5 mètre au moins au-dessus du niveau de terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote de la crue de référence dotée d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des personnes en cas d'inondation. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sur le niveau de terrain naturel.

• Echelle architecturale – Expression des façades

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

• Adaptation au sol

Dispositions générales

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudié pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Dans l'ensemble des secteurs soumis à un aléa d'inondation

- les constructions autorisées à l'article 2 ne pourront comporter en sous-sol que des espaces techniques limités (bac tampon, unité de pompage...) dont la vulnérabilité sera réduite,
- les constructions admises à l'exception des bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 20 m², devront comporter un premier

niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel, hors ouvrages techniques,

- les surélévations limitées en façade (y compris l'aménagement de combles), au-dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le seul but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants, à titre temporaire ou permanent, et sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.

Dans le secteur UI rA4

L'implantation et la volumétrie des constructions devront être déterminées de façon à limiter au minimum l'impact hydraulique.

• Toitures - terrasses

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine, d'autres dispositions sont possibles.

• Matériaux - couleurs

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Certains enduits (tyrolien, ciment peint), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région (matériau traditionnel des enduits).

L'orientation des versants de toiture, les matériaux apparents ou enduits devront s'harmoniser avec l'environnement.

Les matériaux de toiture seront les suivants :

Pour les constructions à usage d'habitation, l'ardoise ou la tuile de ton patiné (ni brun foncé, ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes. Peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelles.

• Immeubles existants

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.

Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau et le coloris des immeubles anciens.

• Constructions annexes

Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderies, abris de jardin, volière, etc.) doivent être construites avec des matériaux présentant une bonne qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps. C'est ainsi que l'usage de tôle ondulée est interdit.

• Clôtures

Dispositions générales

La clôture peut être :

- végétale : haie vive ou taillée, composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comporter plus de 50 % de plants à feuillage caduc.
 - o Si la clôture est complétée par un grillage, la hauteur de celui-ci ne peut être supérieure à celle de la haie, ni dépasser 1, 20 mètre. Il doit être de couleur verte et être maintenu par des piquets de fer, également de couleur verte, ou par des piquets en bois.
- minérale : dans ce cas, elle est constituée d'un mur de 2 mètres de hauteur maximum ou d'un mur bahut de 0,80 mètres de hauteur

maximum réalisé en moellons ou en maçonnerie recouverte d'un enduit

- o L'usage de béton moulé est autorisé uniquement en soubassement. Leurs hauteurs ne devront pas dépasser de plus de 0, 50 mètre le niveau de sol fini.

Dans les ensembles de constructions et les nouveaux lotissements, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis inséré au plan d'aménagement de la zone, ou au règlement du lotissement.

Dans le secteur UI rA1

Les clôtures en limite séparative ou pour enclos à animaux autres qu'agricoles seront ajourées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés).

Dans le secteur UC rA1, les clôtures et murs de clôtures existants et implantés antérieurement à la date d'approbation du PPR pourront être reconstruits à l'identique.

Dans le secteur UI rA2

Les clôtures en limite séparative ou pour enclos à animaux autres qu'agricoles seront ajourées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés).

Dans le secteur UI rA3

Les clôtures sur voie et en limite séparative seront ajourées et d'une hauteur de 1,50 mètres maximum sans fondation faisant saillie sur le sol.

Les clôtures pour enclos à animaux autres qu'agricoles, seront ajourées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés).

Dans le secteur UI rA4

Les clôtures autres qu'agricoles, seront ajourées d'une hauteur de 1,50 mètres maximum sans fondation faisant saillie sur le sol.

• Adaptations

Les dispositions de l'article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions faisant appel à des techniques et des matériaux nouveaux liés aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale. L'aspect extérieur des constructions pourra ainsi s'appuyer sur des innovations techniques et/ou concourant aux économies d'énergie (système solaire thermique ou photovoltaïque, utilisation en façade de matériaux renouvelables tels que le bois, pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales...etc).

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• Dispositions générales

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager notamment de plantation. Pour les plantations d'arbres de haut jet, des essences à racines pivotantes seront choisies.

• Dans le secteur UI rA3, ne sont autorisées que :

- les plantations à basse tige et les haies d'une hauteur inférieure à 2 mètres,
- les plantations à haute tige comprenant des arbres espacés d'au moins 6 mètres à la condition qu'ils soient régulièrement élagués jusqu'à un mètre au moins au-dessus du niveau de la cote de crue de référence et que le sol entre les arbres reste bien dégagé.

• Dans le secteur UI rA4, ne sont autorisées que :

- les plantations à basse tige et les haies plantées parallèlement au courant, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2 mètres et qu'elles soient entretenues

Par ailleurs, la reconstitution, après destruction ou exploitation, de plantations non admises dans la zone n'est pas autorisée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.