

ZONE UI

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'activités économiques.

La zone UI comprend 1 secteur :

- **UI₁** où l'assainissement des constructions est assuré par des dispositifs autonomes.

La zone UI, au village de Curson, est concernée par un secteur soumis à un aléa d'inondation faible repéré par une trame au document graphique du PLU et soumis à des prescriptions particulières.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UI, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - habitation,
 - agricole.
- b) 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.
- c) Les carrières.
- d) Les installations et aménagements suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports,
 - les garages collectifs de caravanes.
 - les éoliennes.

En outre, dans les secteurs concernés par un aléa d'inondation faible, sont interdits :

- les créations de sous-sols et de caves
- toutes constructions neuves, extensions et remblais, à l'exception de ceux expressément mentionnés à l'article UI 2.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les dépôts de véhicules à condition d'être dissimulé à la vue par une haie
- b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

En outre, dans les secteurs concernés par un **aléa faible**, sont autorisées les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fasse pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles ne nuisent pas à la solidité des digues ni qu'elles ne gênent leur entretien :

- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
 - d'ERP de 4^{ème} et 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
 - professionnel (artisanal et industriel).
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - professionnel (artisanal et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas, elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- Les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage, ...).

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Les constructions autorisées dans les secteurs inondables doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable.
- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc. ...) au-dessus de la cote de référence.
- Ne pas créer d'ouvertures au niveau du plancher habitable sur les façades directement exposées au courant.

La cote de référence est fixée à 0,70 m.

En outre, dans les secteurs situés à **proximité des digues**, les constructions nouvelles ne peuvent être autorisées que si elles se situent à plus de 50 m du pied de digue.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour. Elles devront notamment permettre le croisement des véhicules lourds.

Le long des routes départementales n°532 et 67, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement au réseau public d'assainissement de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés à condition qu'ils soient adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Quand le traitement à la parcelle est techniquement impossible ou insuffisant, les eaux pluviales sont rejetées en totalité ou en partie au réseau collectif, si ce dernier existe et est en capacité suffisante.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : soit par rétention, soit par infiltration.

L'utilisation d'une cuve de rétention est recommandée.

Le constructeur devra prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES

Les antennes de réception satellite ne devront pas être visibles du domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé sauf en **secteur UI₁**, où en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de :

- 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation automobile,
- 18 m par rapport à l'axe de la RD 67,
- 10 m par rapport à l'axe de la RD 532.

Le long des RD 67 et 532, les façades devront être parallèles à la voie.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif*, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs*.
- Pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles à condition de ne pas réduire le recul existant.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 5 mètres.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les constructions doivent être implantées à 20 m au moins de l'axe de La Veune et à 10 m le long des cours d'eau non permanents

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

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une seule des limites séparatives soit en retrait des limites. La construction en limite est toutefois interdite sur les limites séparatives correspondant aux limites de la zone UI.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être appliquées aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

Les constructions doivent être implantées à 20 m au moins de l'axe de La Veune et à 10 m le long des cours d'eau non permanents.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage, sauf contrainte technique dûment justifiée.

En outre, pour les bâtiments situés le long des routes départementales 67 et 532, la hauteur est limitée à 6,5 m en bas de pente.

La hauteur maximum des clôtures à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique est fixée à 2 mètres

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent entraîner de gêne pour la visibilité sur les voies de circulation.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

Le long des déviations des RD 67 et 532 :

- il faudra respecter un sens de façtage parallèle à la voie,
- aucun support publicitaire n'est toléré entre l'accotement routier et les bâtiments.
- les parkings et aires de stockage ne devront pas être visibles. Un espace engazonné devra rester libre de tout bâti.

En outre, les clôtures doivent être composé soit :

- un muret d'une hauteur de 1 mètre surmonté d'un grillage de 1m.
- un grillage de 2m.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

En cas d'impossibilité technique pour réaliser le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements exigé ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

- **Constructions à usage de bureaux ou services :**
 - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la **surface de plancher** du bâtiment.
- **Constructions à usage de commerces :**
 - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la **surface de plancher** du bâtiment.
- **Constructions à usage d'industrie, d'artisanat :**
 - 1 place pour 60 m² de la **surface de plancher** du bâtiment.
- **Constructions à usage d'entrepôt**
 - 1 place pour 120 m² de la **surface de plancher** du bâtiment.

- **Constructions à usage d'hôtel et restaurant :**
 - 1 place par chambre
 - 1 place pour 10m² de salle de restaurant.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les fruitiers d'ornement de l'espèce PRUNUS sont interdits (à l'exception du cerisier).

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

Le long des déviations des routes départementales, un double alignement d'arbustes est imposé.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

