

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

La zone UI correspond à des secteurs destinés à des activités culturelles, ainsi que de sport, de loisirs et de détente, ainsi qu'aux équipements d'accompagnement d'infrastructure ou de superstructure.

RAPPEL

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions ou installations sont interdites sauf celles mentionnées à l'article UI 2 et sauf celles nécessaires aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt général,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets, biens de consommation inutilisables et dépôts de véhicules,
- L'ouverture de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, à l'exception de celles bénéficiant d'une autorisation temporaire,
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- Les éoliennes sur des supports de plus de 12 mètres de hauteur.

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

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions et les équipements sous réserve d'être à usage culturel, sportif, de détente ou de loisirs,
- Les parcs animaliers,
- Les parcs d'attractions sous réserve d'être ouverts au public,
- Les aires de jeux et de sports sous réserve d'être ouvertes au public,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Accès

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services de réputation.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UI 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Réseaux souples

- Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la commune.

III. Assainissement

Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.

a) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- On favorisera le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant

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

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique et les bâtiments d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.
- Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants :
 - lorsque le projet concerne l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes,
 - lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, édifiée différemment et située sur la parcelle du projet ou sur les parcelles sises de part et d'autre du projet, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
 - lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble,
 - lorsque le projet de construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul de 5 mètres ne s'applique que par rapport à

l'alignement principal de la construction, l'autre alignement étant soumis à un recul d'au moins 3 mètres,

- lorsque le projet concerne un bâtiment annexe sur une parcelle déjà occupée par un bâtiment principal,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet concerne une isolation par l'extérieur.

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

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.
- Les bâtiments d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles d'implantation du présent article.
- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des implantations différentes sont toutefois autorisées lorsque le projet concerne une isolation par l'extérieur.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UI 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles de cet article.
- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. En cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée au point médian.
- La hauteur des constructions, hors annexes, est limitée 12 m à l'égout ou à l'acrotère, un dépassement pouvant être autorisé pour des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

- La hauteur maximale des annexes détachées des constructions principales ne devra pas dépasser 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, tout en n'excédant pas 3 m au droit des limites séparatives.

ARTICLE UI 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve du respect des autres règles ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

a) Construction

Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

b) Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.
- Les toitures terrasses complètes sont acceptées.

c) Clôtures

- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- L'emploi de béton moulé est interdit.
- En limite d'emprise publique et sur les marges de recul, les clôtures éventuelles doivent être constituées par un mur bahut de 80 cm maximum de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, lisse...).
- Ce mur peut être doublé par une haie vive mais la hauteur de l'ensemble ne peut être supérieure à 1,50 mètre, hormis au niveau des portails et portillons où elle peut être supérieure.
- En limites séparatives, les clôtures éventuelles doivent être constituées soit :
 - Par un mur bahut de 80 cm maximum de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, lisse...),
 - Par un grillage noyé ou non dans des végétaux,
 - Par un mur de 1,80 mètre maximum sans élément supplémentaire.Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive mais la hauteur de l'ensemble ne peut être supérieure à 1,80 mètre.

**ARTICLE UI 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

**ARTICLE UI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE
JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.
- Tout travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UI 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**ARTICLE UI 15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**ARTICLE UI 16 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.