

ZONE UIs

La zone UIs correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UIs correspond au secteur dédié aux activités de sports et de loisirs.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UIs 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones UIs sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités d'industrie
- Les constructions à destination de commerces
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les constructions d'habitation ne respectant pas les conditions fixées dans l'article UI2.
- Les exhaussements et affouillements qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et ceux qui sont susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux.

ARTICLE UIs 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones UIs sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à usage d'habitat à condition qu'elles soient destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Définition

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Règle générale

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- a. la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- b. la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic,...) ;
- c. le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, types de véhicules concernés,...)
- d. les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

LA VOIRIE

Définition

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Règle générale

Les voiries existantes

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voiries nouvelles

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie). Ce cheminement ne pourra avoir une largeur inférieure à 1,40 mètre.

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4 mètres.

Toutefois, une largeur inférieure peut être admise sous réserve du respect de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme dès lors que ladite voie dessert au plus deux constructions, comprenant au plus deux logements en tout.

En outre, la voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit :

- a. bénéficier d'au moins deux accès sur la voirie existante, dont la localisation est déterminée sur le fondement du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante ;
- b. contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Voirie en impasse

L'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis :

- a. Pour les voies représentées en impasse aux documents graphiques ;
- b. Pour les opérations de 5 lots ou de 5 constructions au plus, dès lors qu'elles n'excèdent pas 10 logements ;
- c. Pour les opérations réalisées successivement dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- d. En cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux, ou en présence d'une servitude d'urbanisme édictée par le règlement.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50 mètres. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie, tout en permettant une manœuvre simple et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies ou impasses ne disposant pas d'une aire de retournement, doivent présenter un aménagement adapté (3 m² minimum) au stockage des ordures ménagères en début d'impasse. Dans tous les cas, les caractéristiques de la voie et de ses aménagements doivent satisfaire aux exigences techniques de la réglementation en vigueur.

Pans coupés

A l'occasion des constructions nouvelles, des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité.

Règles particulières

Cheminement à préserver

Les cheminements à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus dans leur fonction, une adaptation de leur tracé étant toutefois admise.

Débouché de voirie et piétonnier

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers et des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions, quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport à l'implantation prévue dans les documents graphiques.

ARTICLE Uls 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux domestiques

Dans les **zones d'assainissement collectif définies dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune**, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les **zones d'assainissement non collectif définies dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune**, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée.

Dans les zones d'assainissement non collectif ou dans les zones d'assainissement collectif en l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et pour respecter les objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Le permis de construire ou d'aménager sera instruit à l'appui d'une étude préalable sur l'assainissement autonome.

Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales n'est accepté ni sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...) ni dans le réseau public d'égout.

Les eaux pluviales des constructions ou activités créées (toitures, cours étanchées, parkings...) seront collectées et infiltrées sur les terrains concernés par les constructions ou activités créées au moyen de dispositifs individuels à la charge du propriétaire

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans **les zones pourvues d'un réseau**, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

SECURITE INCENDIE

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ET DE TELEDIFFUSION

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- a. soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur ;
- b. soit d'un branchement au réseau câblé.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain. Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE Uls 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE Uls 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités de calcul de retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement des voies et places, publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Règle générale

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5,00 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et places publiques.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site

- Pour les saillies (oriels, balcons, escaliers extérieurs, dépassés de toiture...) inférieures à 1 mètre et à partir d'une hauteur de 3,50 m au-dessus du sol, dans la mesure où elles ne créent pas une gêne ou porte atteinte à la circulation publique,
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant. En cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abribus, etc.).
- Pour les accès automobiles (garage, portail), il est exigé un recul de 5,00 mètres par rapport à l'alignement, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UIs 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalités de calcul de retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement des voies et places, publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Règle générale

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative.**

A défaut, la distance (d) comptée horizontalement en 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 (h) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ($d \geq 1/2h$ et $d \geq 4$).

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant. En cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abribus, etc.).

ARTICLE UIs 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UIs 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UIs 10 - Hauteur maximale des constructions

Modalités de calcul

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Prescription d'une hauteur maximale

La hauteur maximale est fixée à **11,00m.**

La hauteur des annexes est limitée à **3,50m.**

La hauteur des clôtures est limitée à **1,80m.**

Prescription du nombre maximal de niveaux

Le nombre maximum de niveaux est fixé à R+3

Règles particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Constructions, clôtures et ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation et lignes électriques, abribus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Extension des constructions existantes pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, la hauteur de ces constructions ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante.
- Equipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UIs 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**Règles générales****1 - Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel****Aspect**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel et le bâti existant.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

Dans le cas de plusieurs bâtiments sur le terrain, le traitement de chaque bâtiment doit présenter une unité et une harmonie architecturale d'ensemble.

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

Les constructions en bois sont autorisées lorsque leur conception permet une insertion satisfaisante dans le site naturel ou bâti et qu'elles ne sont pas de type chalet.

Dans le cas de restauration de bâtiment, les matériaux employés en façades doivent être en harmonie avec l'existant.

Implantation des bâtiments

La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

Mouvement de sol et talus

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. La configuration du terrain naturel devra être maintenue dans son ensemble. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.

Sont interdits :

Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements

Composition des talus

La hauteur du remblai ne doit en aucun cas excéder 1,00 m (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

Les talus doivent être plantés.

2. Dispositions diverses

Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs seront implantés le plus discrètement possible ; s'ils sont visibles depuis l'espace public, ils seront peints dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel ils sont installés dans la mesure du possible.

Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en toiture et en façade des bâtiments, sous réserve qu'ils s'y intègrent harmonieusement.

Les citernes devront être enterrées selon normes en vigueur. En cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

ARTICLE UIs 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, selon les normes suivantes :

- Habitation : 1 emplacement par logement d'une surface inférieure à 50 m², majoré de 1 emplacement par tranche de 50 m² de SHON supplémentaire entièrement réalisée.
- Equipement public ou d'intérêt collectif :
 - 1 emplacement pour 75 m² de SHON pour les constructions
 - 1 emplacement par tranche de 200 m² d'emprise foncière pour les équipements de plein air.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale et que les dites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière. A défaut, on se reportera à la procédure de compensation prévue à l'article L332-1-7 du code de l'urbanisme qui prévoit de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Places cycles

Dans l'habitat, une place de vélo abritée sera justifiée pour chaque place de stationnement automobile construit. Pour les autres usages, un minimum d'une place de vélo abrité pour 3 places automobile sera exigé.

ARTICLE Uls 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc....).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal pour être non visible depuis le domaine public.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uls 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.