

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI
--

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones UI correspondent aux secteurs affectés aux activités sportives de loisirs et de tourisme. Elles comprennent un sous-secteur Uli soumis au risque d'inondation

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations **autres que** :

- Les terrains de sports de loisirs et d'activités de plein air ainsi que les constructions et installations qui y sont liées,
- L'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique,
- Les parcs résidentiels de loisirs autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique,
- La réalisation de loge de gardien avant la mise en œuvre de l'équipement pour lequel elle est affectée,
- En secteur Uli toute construction est interdite.

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

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

- L'aménagement la reconstruction après sinistre (sauf s'il s'agit d'une inondation) à l'identique ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin garages ...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant. Toutefois ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation,

- les constructions à usage de loge de gardien de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans ces secteurs.

ARTICLE UI 3 - VOIRIE ET ACCES**I. 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 circulation de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5 00 m de largeur.

Toutefois cette largeur peut être réduite si les conditions techniques urbanistiques et de sécurité le permettent ou selon les dispositions prévues à cet effet dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou la partie graphique du présent règlement.

II. Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service ...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.

- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité téléphone

Dans des opérations autorisées les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

Dans les zones relevant d'un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système retenu doit alors être adapté à la pédologie à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE U 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U les installations et constructions doivent être implantées à 5.00m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant).

Toutefois l'implantation différente de la construction peut être autorisée ou imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment pour des équipements à vocation publique pour des raisons architecturales ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

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

Les constructions principales annexes ou dépendances lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées mesurée à l'égout de toiture au faîtage et à l'acrotère est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	ACROTERE
UI	4.00 m	9.00 m ; HLL 3.50 m	4.00 m

**ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les constructions nouvelles et installations doivent présenter une simplicité de volume d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Les constructions devront intégrer les préconisations et prescriptions présentées en annexe 2 du présent règlement.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m éventuellement doublé de haies végétales sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement. Les clôtures des secteurs destinés à l'hébergement touristique devront impérativement comprendre une haie d'essences locales.

Les talus haies et murets existants devront être préservés.

ARTICLE UI 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE UI 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Sont interdits les défrichements et les coupes et abattages d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte au boisement

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet