

CHAPITRE 3 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UI

Le secteur **UI** est destiné à accueillir les activités sportives, culturelles , de loisirs et de tourisme ainsi que les équipements publics.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'édification de constructions, les aménagements qui ne sont pas liées au sport, aux loisirs, au tourisme, à la culture ou aux équipements publics.
- Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- Les éoliennes

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

- Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- les activités sportives, culturelles , de loisirs et de tourisme ainsi que les équipements d'intérêt publics ou collectifs sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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 fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

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.

3.2 – Voiries

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

La largeur des voies devra être adaptée au type de circulation et d'usage correspondant à leur destination.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

ARTICLE UI 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

4.1 - 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.

4.2.- Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement conformément au zonage d'assainissement en vigueur. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

4.3.- 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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Les réseaux électriques et de télécommunication, devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite d'emprise publique.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Les constructions, 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 mètres.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Il est exigé une distance minimale de 3.00 m entre deux bâtiments.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol n'est pas limité.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions et installations doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UI 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300 m.

Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins induits par les activités. Il sera notamment exigé pour les salles de spectacle et de réunions : 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public dans la mesure où, dans un rayon de 300m, la collectivité dispose d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé de la collectivité.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ; il devra d'autre part être prévu :

- la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.
- la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement dans les aires de stationnement comportant plus de 10 places.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'occupation du sol.