

## CHAPITRE 5 - 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.

**Il comprend un sous-secteur Uli concerné par le PPRI**

### 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, les affouillements et exhaussements qui ne sont pas liées au sport, aux loisirs, au tourisme, à la culture ou aux équipements publics.

**Dans le secteur Uli sont interdites toutes les occupations du sol non admises par les dispositions réglementaires du PPRI**

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

#### **2.1 - Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage d'habitation principale à condition d'être destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités d'une Surface Hors Œuvre Nette maximum de 150 m<sup>2</sup>.

### 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.

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. 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 éventuel au réseau public.

Dans le cas de mise en place d'assainissement autonome, l'évacuation des eaux en sortie des dispositifs de traitement devra être située à 20 cm minimum au dessus du fil d'eau des fossés.

### **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.**

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, 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 -**

En UI, il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions principales doivent être implantées en retrait dans les conditions minimales suivantes :

- 25 m mini de l'axe de la RD 751c,
- A l'alignement ou en retrait des autres voies

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extension de constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul pré-existant.

## **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 au moins égale à 3 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**

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

## **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1.- La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **11.1 -.- Dispositions générales**

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**

12.1.- 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 concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

12.2 –Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins induits par les activités .

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

**13.1.-** 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 ;

**13.2.-** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

## **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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