



Septembre 2011

PLU

Règlement

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

CHAPITRE V - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UI

TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone est destinée à recevoir principalement des équipements présentant un intérêt public ou collectif tels que équipements sportifs, socio-culturels, de loisirs.

Cette zone secteur est située dans le périmètre du bassin calcaire :
Il est rappelé aux pétitionnaires dont le projet est localisé sur le bassin calcaire qu'ils doivent prendre toutes les dispositions nécessaires pour s'assurer de la solidité du sous-sol et pour garantir la faisabilité des projets de constructions.

RAPPEL

- Dans les zones soumises au risque karstique, il peut être fait application des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les affouillements et exhaussements sont strictement interdits en zone UI.
- Toute occupation et utilisation des sols à l'exception de celles indiquées à l'article UI2
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article UI 2 et sauf les aires de stationnement,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture ou l'extension de carrières de gravières et de mines,

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.
- Les constructions ou annexes (sanitaire, buvette,...) nécessaires ou liées aux activités de sports, socio-culturels ou loisirs sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

- La réhabilitation, l'extension, le changement de destination en vue d'y développer une activité en lien avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements destinés à la création d'un plan d'eau à usage de loisirs ou destinés à lutter contre les inondations.

ARTICLE UI 3 - VOIRIE ET ACCÈS

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 sécurité et de la défense contre l'incendie.

- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

II. 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.
- La création de nouvel accès sur la RD121 est interdite hors agglomération.
- Les nouveaux accès aux routes départementales, hors RD121, doivent être limités et regroupés.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.
- Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Pour l'assainissement collectif et non collectif, un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, en la présence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau.
- Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Les constructions se feront en retrait par rapport à l'axe des voies ou places dans les conditions minimales suivantes :

- RD : 25 mètres par rapport à l'axe.

- Autres voies publiques : 10 mètres par rapport à l'axe.
- Voies privées : 5 mètres de l'alignement des voies privées (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement).

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

- 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.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées.
- 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.
- a) Matériaux**
 - L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. Les bardages métalliques non recouverts d'une peinture ou d'un traitement de surface approprié sont interdits.

b) Toitures

- Les pentes des toitures ainsi que les matériaux employés devront s'harmoniser avec le bâti existant.

c) Clôtures

- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité). Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.
- La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 2,00 mètres. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement ou pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UI 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulations publiques.

ARTICLE UI 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 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 règle particulière.