

## CARACTERISTIQUES DES ZONES URBAINES UI

La zone UI comprend le terrain ouvert à l'urbanisation pour accueillir l'aménagement et la construction à usage collectif d'équipements publics et leurs extensions.

Le secteur UI *B2*, est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des risques de feux de forêt.

Il correspond aux zones qualifiées d'urbanisées soumises à l'aléa faible de feu de forêt au PPR.

La constructibilité sous conditions est la règle générale, à l'exception de certains bâtiments ou installations sensibles.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

a) Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les carrières et gravières.

b) Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques de feu de forêt, c'est à dire les dispositions applicables en zones bleues du PPR si celles ci sont plus restrictives que le PLU.

**Pour les secteurs UI *B2*, il conviendra de se reporter au secteur B2 du PPR**

#### ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS

a) règle générale

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol compatibles avec un aménagement cohérent de la zone, notamment les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les locaux d'habitation du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone,
- les équipements de loisirs ou de détente, tels que piscines, tennis, terrains de jeux ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des diverses installations autorisées ci-dessus,
- les clôtures,
- les installations et travaux divers prévus par l'article R.442.2a du code de l'urbanisme,

- l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite du tiers de leurs surface hors œuvre nette sans excéder 170 m<sup>2</sup> (SHON).
- les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :
  - ils sont justifiés par des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
  - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantation, ...) après travaux.
- l'adaptation , la réfection ou l'extension des constructions existantes.

b) Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques de feu de forêt, c'est à dire les disposition applicables en zones bleues du PPR si celles ci sont plus restrictives que le PLU.

**Pour les secteurs UI B2**, il conviendra de se reporter au secteur B2 du PPR

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m. Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ...

#### 2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doit respecter les principes structurants figurant sur le plan de zonage et est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m
- largeur minimale d'emprise : 8 m

Toutefois, les largeurs minimales de chaussée et d'emprise différentes peuvent être admises sous réserve d'avoir des caractéristiques adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour en respectant selon leur importance, les dispositions de retournement prévues selon les schémas figurant en annexe du règlement.

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, elle doit être réalisée jusqu'à la limite de ce terrain.

Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

#### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant ou disposer d'un point d'eau minimum, accessible en toutes circonstances aux engins d'incendie conformément à l'arrêté préfectoral du 25 avril 1985 ».

##### **2 – Assainissement collectif des eaux usées**

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

##### **3 – Assainissement non collectif des eaux usées**

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols. Les rejets d'eaux issues des systèmes d'assainissement individuel drainés doivent obligatoirement faire l'objet d'une étude particulière et recevoir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Dans les secteurs relevant d'une solution collective d'assainissement, le dispositif d'assainissement individuel devra permettre le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

##### **4 – Evacuation des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Lorsque les eaux pluviales ne peuvent être absorbées par le terrain, elles doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Alors, 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.

## 5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

### ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES OU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sur les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de constructions au sol comportant des rejets d'eaux usées est subordonnée à la faisabilité de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour des motifs d'urbanisme.

Toutefois, si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé.

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

Toute construction ou installation, doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors :

- . de 5 m minimum de l'alignement de l'emprise des voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation,
- . de 10 m minimum de l'alignement de l'emprise des voies départementales

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

- a) Les constructions doivent être implantés à une distance au moins égale à 5 m par rapport à la limite séparative.
- b) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 m.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 35 %.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour la restauration dans l'emprise initiale des constructions existantes.

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

### **1 - Conditions de mesure**

La hauteur absolue est calculée au faîtage des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

### **2 - Hauteur absolue**

La hauteur des constructions ne peut excéder 4,5 m au faîtage ou à l'acrotère

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour :

- les équipements d'infrastructures ou de superstructures, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques l'imposent,
- certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité industrielle.

Pour les bâtiments à usage collectif (salle de réunion, réfectoire, ...) la hauteur ne devra pas excéder 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère, mesurés à partir du sol naturel.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

— les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants :

- les toitures seront au minimum à deux pentes,
- les pentes des toits seront comprises entre 28% et 33%,
- les toitures seront couvertes en tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieilles mélangées,

- les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace...).
- les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux seront admises : dans ce cas, le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Sont interdits :

- les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération.

### Couleur

Les façades devront être en tons rompus, ocres, beiges, rosé, tons pierre, blanc cassé.

### Clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en haies : hauteur limitée à 1,50 m

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel de plus de 0,7m de hauteur (clôtures, ...)

## **ARTICLE 12 : STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction neuve
- à toute modification et à tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf impossibilité technique

. L'aire d'évolution et de stationnement nécessite 25 m<sup>2</sup> par véhicule. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

### Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour chaque construction, 2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales :

- 1 place par 40 m<sup>2</sup> de SHON avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égale à 40 m<sup>2</sup> de SHON

Pour les terrains de camping et de stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs :

- 1 place de stationnement par tente, ou par cellule de logement, ainsi qu'un parking visiteur comportant un nombre de place égal au 1/20 ième du nombre d'emplacements admis.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- Le nombre de place automobile requis peut-être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les 2 roues.

### **ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

- 1 - Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 10 % de la superficie des terrains (les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les surfaces d'espaces verts).
- 2 - Les espaces libres et plantation peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain pour atténuer l'impact des constructions ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.
- 3 - Les zones de stationnement et les espaces collectifs devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 40 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

### **ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25