



La ZONE UI est la partie urbaine du territoire communal de PLAIMPIED-GIVAUDINS destinée à accueillir des activités de sports et de loisirs.

Il s'agit de la zone installée le long de la route départementale 106, en continuité des secteurs pavillonnaires.

Dans les parties délimitées au plan de zonage comme secteur de retrait/gonflement des argiles (aléa faible), sont autorisées toutes les constructions admises dans la zone, à condition que la configuration du terrain soit favorable à leur réalisation ou que des techniques de constructions particulières liées à la nature du sol soient mises en œuvre.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UI, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel, commercial et artisanal,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception de ceux prévus à l'article UI2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement non liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières.

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

Dans l'ensemble de la zone UI les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières sont les suivantes :

- les constructions à condition qu'elles soient à usage de sports et de loisirs,
- les équipements collectifs à condition qu'ils soient nécessaires aux activités de sports et de loisirs,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3.50 m au moins.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.
Toute nouvelle voie publique ou privée doit avoir au minimum 8.00 m de plateforme, toutefois des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3.50 m.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi tour.

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, électricité, et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et à la réglementation en vigueur.

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou implantation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

En présence du réseau public d'assainissement collectif

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est possible.

3 - Eaux pluviales

Il est demandé au pétitionnaire de se rapprocher des Services de l'Etat en charge de la police de l'Eau pour connaître la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).

ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article UI 4₂.

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

- Les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement des voies :
 - avec un minimum de 5 m, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
 - avec un minimum de 6 m, pour l'ensemble des autres constructions autorisées dans la zone.

Cas particuliers :

- Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

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

- Dans tous les cas les bâtiments devront être édifiés en retrait avec un minimum de :
 - 5 m, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
 - 6 m, pour l'ensemble des autres constructions autorisées dans la zone.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIETE

- La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété devra répondre aux règles de sécurité sans être inférieur à 6 m.

ARTICLE UI 9 –EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol dans l'ensemble de la zone UI.

ARTICLE UI 10 - HAUTEURS

- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs au faîtage ou aux acrotères des superstructures, ne peut excéder :
 - 8 m pour les bâtiments à usage de sports ou de loisirs, et pour les équipements collectifs,
 - 6 m pour les constructions à usage de bureaux ou d'habitation nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Cas particuliers :

Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR**1. Dispositions générales**

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si l'esprit de la construction à édifier n'est pas de nature à s'adapter à la configuration de la parcelle, le permis de construire peut être refusé.

Toutefois, quelle que soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent (dispositions particulières) peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction,
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite,
- Les annexes des habitations telles que les garages, ateliers, buanderies, dépôts de matériel, ... seront composées avec le bâtiment principal.

2. Dispositions particulières

Bâtiments et annexes

Forme et matériaux, sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes ;
- Les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures, sauf détails d'architecture.

Clôtures

Forme et matériaux, sont interdits :

- Les clôtures qui ne sont pas constituées d'un treillis métallique de couleur verte, pouvant être doublée d'une haie vive d'essences locales, plantée à l'intérieur de la zone clôturée.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

Pour les bâtiments à usage de sports ou de loisirs et pour les équipements collectifs, il sera aménagé sur l'unité foncière :

- des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services d'une part, et des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.

Pour les constructions à usage d'habitation, d'agrément ou de repos, il sera aménagé au moins deux aires de stationnement par logement.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces libres de construction :
 - * Ils devront faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations d'essences locales.
 - * Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
 - * Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace libre.
- Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

De plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet