

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone correspond aux espaces de loisirs de la commune. Elle est destinée à accueillir des activités sportives et culturelles compatibles avec la vie urbaine.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

ARTICLE UL1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes.
- Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.
- Les carrières.
- Les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UL2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les aménagements et extensions de constructions existantes.
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou gardiennage des installations et équipements autorisés.

ARTICLE UL3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

Les constructions doivent permettre des conditions d'accès suffisantes pour le reste de la zone. A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UL4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour les habitations qui le nécessitent. Dans les zones constructibles relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

Défense contre l'incendie :

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE UL5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UL6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions devront être implantées à au moins :

- 5 mètres minimum de l'emprise des voies communales.
- 10 mètres minimum de l'emprise des routes départementales.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions des bâtiments et des annexes existants à la date d'approbation du présent PLU.
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie.

ARTICLE UL7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le bâtiment doit être implanté sur les limites séparatives ou respecter un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur, sans toutefois être inférieur à 3 mètres. Des implantations autres seront autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments existants.

ARTICLE UL8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UL9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne devra pas excéder le gabarit des immeubles existants.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme). L'aspect extérieur des annexes devra s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions principales.

ARTICLE UL12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour toute construction nouvelle, il est exigé 1 place de stationnement réservé aux personnes handicapées sur 50, et en particulier sur les parkings des ERP/IOP.

ARTICLE UL13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UL14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé