

CHAPITRE VIII
REGLEMENT DE LA ZONE UL

Zone d'équipements collectifs

CHAPITRE VIII – REGLEMENT DE LA ZONE UL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1-1 Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, d'activité agricole ou artisanale.

1-2 Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Parmi les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, sont autorisés :
 - les aires de jeux et de sport dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol,

Sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- La création, l'aménagement ou l'extension des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation préalable dès lors :
 - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
 - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

Dans la partie de la zone UL classée en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation, les constructions ne sont autorisées que si elles respectent les prescriptions du PPRI en vigueur. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables ont présentées dans l'annexe « servitudes » du présent dossier de PLU.

Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article L. 421-3, du Code de l'urbanisme. En conséquence, au terme de l'article L. 421-6 alinéa 2 du même code, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située, cette appréciation sera faite en référence aux typologies architecturales figurant en annexe du présent règlement et en s'appuyant sur l'inventaire architectural du CAUE annexé au rapport de présentation.

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre ou d'arrêté de péril, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre ou arrêté de péril, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les autres articles.

ARTICLE UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Dispositions relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol 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 sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON (surface hors œuvre nette) projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. 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.

Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

3-2 Dispositions relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

3-3 Dispositions relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (Caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Voies destinées à desservir des logements individuels: les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

3-4 Règle applicable aux ouvrages techniques

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation notamment, ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Rappel : Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la santé publique et aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement**Assainissement collectif**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n200 6-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution

par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, ...).

Les eaux de ruissellement des voiries privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire auprès de la commune.

Absence de réseau

Les constructions ou installations qui ne peuvent être raccordées au réseau collectif dans l'immédiat, devront impérativement être assainies suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires), tout en réalisant, en attente, les installations nécessaires à un raccordement ultérieur au réseau public, après les études de faisabilité et hydrogéologiques.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

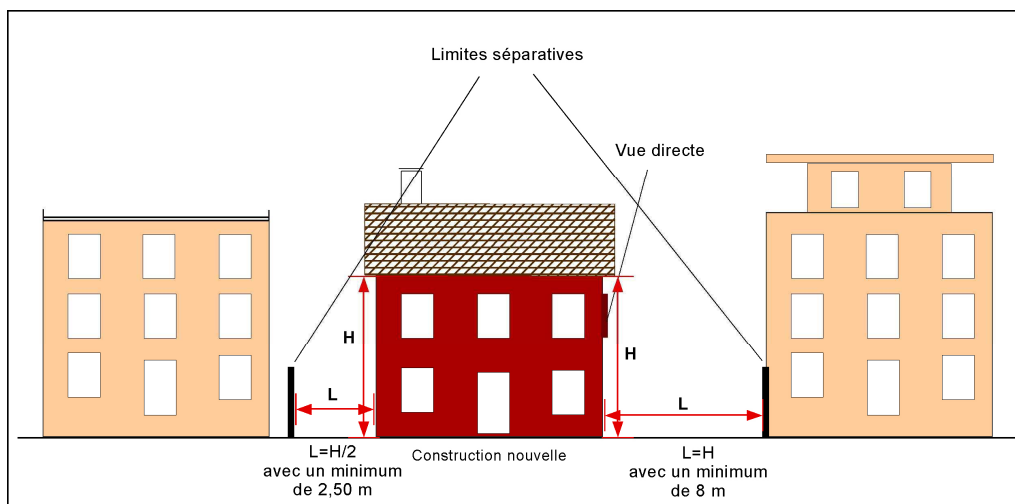
ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des bâtiments peut s'effectuer sur les limites séparatives ou en retrait.

Marges de retrait

En cas de retrait, les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimale est égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à 2 mètres.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de 80%.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(voir dans les définitions, le terme « hauteur » et les schémas joints)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.

Dans les zones couvertes par le PPRI, la hauteur maximale autorisée sera calculée non pas par rapport au terrain naturel mais par rapport à la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues)

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11-1 Dispositions générales

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières 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.

11-2 Dispositions particulières

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site. Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que l'intégration dans l'environnement urbain de la construction à réaliser est bien étudiée.

11-3 Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Dans les zones inondables repérées en tant que telles dans le PPRI, les clôtures devront être ajourées.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes présentées en annexe du présent règlement.

Les aires de stationnement découvertes seront de préférence réalisées en continuité avec la voie de desserte et librement accessibles depuis celle-ci.

12-2 Nombre de places de stationnement à réaliser

Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :

- des besoins créés par l'équipement,
- de ses jours et heures de fréquentation,
- des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Des stationnements spécifiques couverts devront être prévus pour les deux roues.

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS maximum.