

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U L.

Zone réservée aux activités du tourisme, de sport et de loisir ainsi qu'aux constructions à usage d'habitation, de services, de commerce, de bureau et annexes nécessaires à ces activités.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L' UTILISATION DES SOLS.

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant.

ARTICLE U L. 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

2.1. Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivant du code de l'urbanisme ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à l'article L. 430.1.c du code de l'urbanisme.

2.2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les clôtures
- les équipements et constructions nécessaires aux activités de sport et de loisir ainsi que les constructions à usage d'habitation, de services, de commerce, de bureau et annexes nécessaires à ces activités.
- les améliorations ou commodités nouvelles aux constructions existantes de toute nature, même s'il en résulte une extension ;
- les bâtiments annexes aux constructions existantes ;
- la reconstruction après sinistre ;
- les affouillements nécessaires à la création ou l'extension de plan d'eau, sous réserve de l'accord des autorités compétentes ;
- les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, au service d'intérêt collectif et à l'aménagement du site de loisirs.

2.3. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent la condition ci-après :

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que dans la mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, l'exploitation ou la surveillance des établissements de la zone (maximum un logement par activité).

Dans une bande de 100 mètres le long de la R.D.424, comptée à partir du bord extérieur de la chaussée, les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement

sont soumis aux normes d'isolation acoustiques en vigueur.

SECTION 2 -- CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE UL 3 -- ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ; notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.1.2. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3. L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

3.2. Voirie

3.2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3. Les voies automobiles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 -- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

-- toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau potable. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur. Le coffre des compteurs sera placé en limite de parcelles et accessible depuis la voie de desserte de la parcelle.

-- eaux à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Eaux usées et eaux pluviales

4.2.1. Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduelles industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public. Toutefois dans l'impossibilité de se raccorder aux réseaux collectifs, et seulement dans ce cas, un assainissement autonome conforme

à la réglementation en vigueur peut-être accordé.

4. 2.2. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire.

4. 3. Électricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur, ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE UL 5 -- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.

Pas de prescription particulière.

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

La distance comptée horizontalement du point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UL 7 -- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës, doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres et permettre le cas échéant un accès privatif à la voie publique ou de desserte.

ARTICLE UL 9 --EMPRISE AU SOL.

Pas de prescription

ARTICLE UL 10 -- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Pas de prescription pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructures. Pour les autres bâtiments la hauteur absolue ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE UL 11 -- ASPECT EXTÉRIEUR.

11.1. Dispositions générales :

Le permis de construire peut-être refusé si les constructions et les clôtures, par leur situation, leurs dimensions, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et

ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

11.2. Toitures :

Hormis les bâtiments techniques, sportifs et spécifiques, les toitures devront être réalisées à deux ou plusieurs versants recouverts de préférence de tuiles rouges ou brunes. Exceptionnellement, à distance du centre historique (1 km de l'église) et en dehors du champ de vision des bâtiments historiques, liberté sera laissée à la créativité des architectes. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France sera sollicité.

11.3. Façades :

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits. Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics.

ARTICLE UL 12 -- STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE UL 13 -- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISÉS CLASSÉS.

- les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminement, aire de jeu) seront aménagés de manière à garantir la bonne tenue. À l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.
- les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par les plantations équivalentes hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- l'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantation de haies vives. Les résineux doivent être évités.

SECTION 3 -- POSSIBILITÉ MAXIMALE DES SOLS

ARTICLE UL 14 -- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Pas de prescription