



Septembre 2011

PLU

Règlement

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ule

TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ule est une zone à vocation d'équipement public et collectif d'infrastructure technique, essentiellement, tels que la station de pompage et ses installations, la station d'épuration, les constructions nécessaires aux services municipaux,...

Cette zone est concernée par le périmètre du bassin calcaire :
Il est rappelé aux pétitionnaires dont le projet est localisé sur le bassin calcaire qu'ils doivent prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer de la solidité du sous-sol et pour garantir la faisabilité des projets de constructions.

RAPPEL

- Dans les zones soumises au risque karstique, il peut être fait application des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ule 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation et utilisation des sols à l'exception de celles indiquées à l'article Ule 2
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article Ule 2 et sauf les aires de stationnement,
- L'ouverture ou l'extension de carrières de gravières et de mines,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),

ARTICLE Ule 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les aires de stationnement liées aux équipements autorisés dans la zone,

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi que pour la création de réserve incendie,
- Les logements de fonction liés aux activités du secteur sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment abritant l'équipement,
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement,
- Les extensions de constructions, les annexes et dépendances sous réserve d'être nécessaires et liées aux activités de la zone ou aux logements de fonction,
- Les équipements publics d'infrastructure tels que station de pompage et ses installations, station d'épuration et ses ouvrages annexes, constructions nécessaires aux services municipaux.

ARTICLE Ule 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5m de largeur.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles doivent également prévoir des aménagements facilitant les modes de circulation douce.
- Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

II. Accès

- La création de nouvel accès sur la RD39 et la RD121 est interdite hors agglomération.
- Les nouveaux accès aux routes départementales, hors RD39 ou RD121, doivent être limités et regroupés.
- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenus dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE U1e 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

II. Électricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'établissement d'une convention avec la collectivité gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

- Un règlement spécifique de gestion des eaux pluviales peut exister. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer de son existence afin d'évaluer les prescriptions s'appliquant à son projet le cas échéant.
- Les eaux pluviales peuvent être raccordées au réseau public.

- Les aménagements réalisés doivent garantir que les eaux n'inonderont pas les unités foncières voisines, à la fréquence de protection fixée par la norme NF EN 752.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés lors de la demande de permis de construire.

ARTICLE Ule 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

- Aucune construction nouvelle ne pourra s'implanter dans les marges de recul définies comme suit :
 - o 25 m au minimum par rapport à l'axe des RD hors zone agglomérée.
 - o 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage, éolienne, d'équipements publics, etc...

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

- Les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être autorisées ou demandées lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure (tels que postes de transformation, station de relevage, éolienne) et d'équipements publics.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ule 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ule 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ule 11 -ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

a) Constructions

- L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.
- Toute construction devra s'intégrer à son environnement par :
 - la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
- Le présent règlement ne doit pas empêcher la réalisation de projets de construction qui se distingueront obligatoirement par leur qualité architecturale, leur aspect innovant sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

b) Toitures

- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, de même que les ardoises photovoltaïques.
- L'utilisation de tuile est réservée aux extensions des bâtiments déjà couverts de tuiles.

c) Clôtures

- La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 2 mètres. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement ou pour des raisons de sécurité.

d) Traitement des abords

- Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Les buttes de terre rapportée au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. En aucun cas, elles ne pourront dépasser 0.6 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

ARTICLE Ule 12 -RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

ARTICLE Ule 13 -RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE Ule 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.