

# CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uℓ

## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Uℓ correspond aux secteurs destinés aux équipements, activités et installations d'intérêt collectif (équipements administratifs ou de services, sociaux, culturels, scolaires, périscolaires, sportifs et de loisirs...) susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

La zone Uℓ intègre de manière plus spécifique un secteur Uℓgv, localisé le long de la RD 117, à l'Ouest du bourg, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.

## ARTICLE Uℓ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout type d'occupation ou d'utilisation des sols non lié aux activités relevant de l'intérêt collectif, sportives, scolaires et périscolaires, sociales, culturelles, de loisirs relevant de l'intérêt collectif, sauf cas spécifiques mentionnés à l'article Uℓ 2.

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

- Sont admises sous réserve :
    - . d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain,
    - . du respect des dispositions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 suivants, en particulier celles relatives aux conditions de desserte et de stationnement
  - les constructions, les installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités scolaires, périscolaires, culturelles, sportives et de loisirs,
  - les constructions à usage de « logement de fonction ou de gardiennage », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités admises sur le secteur ;
  - les aires de stationnement relevant d'un intérêt collectif, destinées à l'accueil du public ou aux activités admises sur le secteur.
- Sont admis les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions admises dans la zone Uℓ concernée.
  - En secteur Uℓgv, seules sont admises les constructions, équipements et les installations strictement liées et nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

## ARTICLE U<sup>l</sup> 3 - VOIRIE ET ACCES

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.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

En secteur U<sup>lgv</sup>, un seul accès est admis sur la RD 117 pour desservir le secteur.

## ARTICLE U<sup>l</sup> 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### II. Assainissement

#### **a) Eaux usées**

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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.

Toutes précautions et moyens doivent être mis en œuvre pour assurer un débit en aval des opérations qui soit compatible avec la capacité des exutoires.

### **III. Electricité et téléphone**

Sauf contrainte technique majeure et justifiée, les branchements particuliers des constructions autorisées doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE Uℓ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

#### **ARTICLE Uℓ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.
- En secteur Uℓgv, les constructions et installations admises doivent respecter un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 117.
- Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.
- Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
  - pour les réfections et extensions de bâtiments existants situés dans ces marges de recul, à condition que ces travaux ou aménagements n'aient pas pour effet de réduire davantage la marge de recul existante entre le bâtiment et la limite d'emprise des voies et emprises publiques et à condition que le projet ne crée pas de risque pour la sécurité publique (visibilité sur voie) ;
  - lorsqu'est justifiée une impossibilité technique ou une contrainte d'implantation des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...). Dans ce cas-ci, hors agglomération, un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale est exigé.
  - À l'exception du secteur Uℓgv, lorsque la construction jouxte une voie de desserte non ouverte à la circulation automobile (cheminements piétonniers et/ou cyclables par exemple).

#### **ARTICLE Uℓ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'elles ne s'implantent pas sur la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques des services d'intérêt collectif visés à l'article 10 des dispositions générales (cf. Titre 1 – article 10 du présent règlement).

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

Non réglementé

## ARTICLE Uℓ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE Uℓ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## ARTICLE Uℓ 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### ■ Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'unité et la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, petit patrimoine identifiés par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Au sein des secteurs inventoriés au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

### REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent dans la mesure du possible être conservées et entretenues. L'édification de clôtures est facultative.

**Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.** Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

## ■ Éléments du paysage

---

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE Uℓ 12 - REALISATION 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.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite (annexe n° 2).

Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction des besoins estimés résultant des activités développées sur le site.

Stationnement pour les deux-roues :

Des places de stationnement pour les deux-roues doivent être aménagées, en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE Uℓ 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes identifiées pour leur intérêt paysager aux documents graphiques du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*), doivent être maintenues.

En cas de nécessité, leur suppression, soumise à déclaration auprès du Maire, pourra être admise à condition d'être compensée par des plantations d'essences locales similaires, pour un linéaire équivalent.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones d'habitat, doivent être traitées de manière paysagère.

### **ARTICLE Uℓ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### **ARTICLE Uℓ 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE Uℓ 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé