

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_ℓ

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

La zone U_ℓ est destinée aux espaces de la commune regroupant les activités de sports et de loisirs ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exercice de ces activités.

Article U_ℓ 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations de toute nature sauf celles liées aux activités socioculturelles, de sports et de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnée à l'article UI 2.
- Le stationnement de caravanes et l'implantation de résidences mobiles ou d'habitations légères de loisirs groupées pour une période supérieure à 3 mois.
- La création de garages collectifs de caravanes.
- La création d'exploitations agricoles.
- Le dépôt de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussement des sols autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés dans la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et de mines.
- Les décharges de toute nature.

Article U_ℓ 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés, sous réserve d'une recherche d'intégration de qualité dans l'espace environnant :

- La loge de gardiennage nécessaire à la sécurité, à la surveillance des activités socioculturelles, de sports et de loisirs à condition qu'elle soit intégrée dans le volume du bâtiment principal, sauf impossibilité technique dûment justifiée et dans la limite d'une surface 35 m².
- Les terrains de sports, de jeux et les équipements, aménagements et bâtiments qui y sont liés (accueil, animation, club-house, vestiaires, sanitaires, salle de sports, etc...).
- Les occupations et utilisations des sols d'une durée inférieure à 3 mois, d'importance limitée et compatible avec le caractère de la zone (par exemple : activité saisonnière de camping).
- Les travaux ou aménagements nécessaires à la gestion et la mise en valeur de la zone.
- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux d'utilité publique, et les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif.

Article U_r 3 – Voirie et accès

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et 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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II. Accès

- Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article U_r 4 – Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

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.

II. Électricité et téléphone

Les réseaux d'électricité, téléphone 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 collectif d'assainissement.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui ne devra pas représenter un rejet supérieur à ce qu'un terrain en herbe de même surface est susceptible de rejeter.
- 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article U_l 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article U_l 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à 10 mètres au moins de la limite d'emprise de la RD 139, toutefois les ouvrages techniques spécifiques visés à l'article 8 du titre I du présent règlement ne sont pas tenus par ce recul.

Le long des autres voies, l'implantation est possible en limite d'emprise.

Article U_l 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions autorisées doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieur à 4.00 mètres.

Article U_l 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

Article U_l 9 – Emprise au sol des constructions

– L'emprise au sol des constructions admises n'est pas limitée.

Article U_l 10 – Hauteur maximale des constructions

– La hauteur maximale des constructions admises n'est pas limitée.

Article U_l 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Architecture

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Hormis les principes d'ordre général ci-avant visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints et utilisés en dehors de fins architecturales justifiées (hangars, garages, appentis, etc...).
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2. Clôtures

- Les clôtures de protection des installations de sports et de loisirs pourront dépasser la hauteur de 2 mètres et être adaptées aux usages spécifiques qu'elles supportent.
- Aux abords des carrefours, elles devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la visibilité.

3. Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17, R 421-23 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

Article U₁ 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.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

Article U₁ 13 – Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

- Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Article U₁ 14 – Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.