

## **CHAPITRE III - ZONE ULi**

### **CARACTERE DE LA ZONE ULi**

Il s'agit d'une zone urbaine déjà équipée, inondable, réservé aux équipements sportifs et de loisirs.

La zone ULi est une zone inondable. Dans cette zone, sont autorisées les extensions et les annexes limitées des bâtiments existants qui n'engendrent pas d'aggravation des risques, de création de logement supplémentaire, d'activité nouvelle ni de construction nouvelle non liée à une construction existante.

Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques classés ou inscrits, les constructions projetées et toute modification apportée à l'aspect d'un immeuble doivent respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Tout dossier de demande de permis de construire, de démolir, d'aménager ou de déclaration préalable dépassant le seuil fixé dans la cartographie du zonage archéologique annexée au PLU (0, 500, 2 000 et 10 000 m<sup>2</sup> selon les zones), devra être soumis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour avis.

### **Article UL.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les activités,
- les activités hôtelières et de restauration,
- les abris de jardin ne dépendant pas des habitations existantes,
- les exploitations agricoles,
- les installations techniques de téléphonie privée,
- les éoliennes,
- les terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation,
- les ordures ménagères,
- les déchets,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements ou exhaussements de sol,
- les garages collectifs de caravanes.

### **Article UL.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales**

**Rappels :**

- Les extensions et les annexes limitées autorisées des bâtiments existants ne doivent pas engendrer d'aggravation des risques, de création de logement supplémentaire, d'activité nouvelle ni de construction nouvelle non liée à une construction existante, excepté quand un lever topographique réalisé par un géomètre démontre que le terrain est situé au-dessus de la crue centennale.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R. 421-12 du code de l'urbanisme).

- Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les constructions projetées devront respecter les directives de l'Architecte des Bâtiments de France et les démolitions sont soumises à autorisation. (article L.430.1 du code de l'urbanisme).
- Les demandes de permis de construire, de démolir, d'aménager ou de déclaration préalable dépassant le seuil fixé dans la cartographie du zonage archéologique annexée au PLU (0, 500, 2 000 et 10 000 m<sup>2</sup> selon les zones), devront être soumises à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour avis.
- Les défrichements en zone Champagne sont soumis à autorisation dans les massifs boisés de plus de 0.5 hectares. (Arrêté préfectoral 2002-464 du 14 octobre 2002).

Sont autorisés nonobstant les dispositions de l'article UL1 :

- le confortement, l'entretien, la rénovation, l'extension limitée et les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation sous réserve que cela n'aggrave pas les risques liés aux inondations, ne crée pas de logement supplémentaire, d'activité nouvelle ni de construction nouvelle non liée à une construction existante,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite. La reconstruction sera hors d'eau.
- les équipements publics qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
- les affouillements liés aux mesures compensatoires ou destinés à lutter contre les inondations.

Sont autorisées sous réserve que cela n'aggrave pas les risques liés aux inondations et que cela ne réduise pas les écoulements :

- les activités sportives et de loisirs.
- les aires de jeux et de sport.

Sont autorisés nonobstant les dispositions de l'article UL1, sous réserve qu'un lever topographique réalisé par un géomètre démontre que le terrain est situé au-dessus de la crue centennale :

- les équipements publics,
- le confortement, l'entretien, la rénovation, l'extension et les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite.

### **Article UL.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **3.1 - Accès**

Pour recevoir les constructions ou installations autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent occasionner la moindre gêne à la circulation et permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimale de 3 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

### **3.2 - Voies nouvelles**

Les voies nouvelles doivent satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Voies de transit et de desserte : largeur de plate-forme minimum de 8 m.
- Voies tertiaires desservant un petit nombre de constructions : des adaptations pourront être apportées.

## **Article UL.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

### **4.1 - Alimentation en eau**

#### Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.2 - Assainissement**

Les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle.

Le zonage d'assainissement sera consulté systématiquement pour vérifier si le terrain de la demande est situé dans le secteur d'assainissement collectif ou non collectif.

Les prescriptions du zonage concernant la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales seront également respectées.

#### Eaux usées domestiques

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées aboutissant à un traitement des effluents en aval, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau de collecte et / ou de traitement des effluents d'eaux usées, l'assainissement individuel est obligatoire. L'installation individuelle est soumise à autorisation du Maire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.

Les services techniques de la commune ont en charge la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

Les dispositions adoptées doivent permettre la suppression de l'installation individuelle et le raccordement au réseau d'eaux usées. Ce raccordement sera obligatoire dès que le réseau de collecte et un traitement des effluents en aval seront réalisés. L'installation individuelle sera alors shuntée et neutralisée.

#### Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après être rendues conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour

permettre leur contrôle, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la Commune.

### **4.3 - Electricité, téléphone et télédistribution**

Les lignes et branchements seront souterrains ou dissimulés en façade.

#### **Article UL.5 - Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain et / ou de traitement des effluents en aval, la superficie des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome.

#### **Article UL.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

Les façades avant des constructions doivent, soit :

- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
- observer une marge de recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement des voies.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

#### **Article UL.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

Les constructions en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

##### ***a - Implantation en limite***

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.

##### ***b - Quand la construction n'est pas implantée en limite***

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 3 mètres.

La distance horizontale minimale d'une construction à la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre la limite séparative et l'égout de toiture de la construction.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

### **Article UL.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 2 mètres.

En cas de fenêtre éclairant une pièce d'habitation ou de travail, la distance entre les deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

### **Article UL.9 - Emprise au sol des constructions**

Néant.

### **Article UL.10 - Hauteur maximale des constructions**

Néant.

### **Article UL.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### ***Dispositions générales***

- Dans le périmètre de 500 mètres autour du monument historique, les constructions projetées devront respecter les directives de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels ils s'intégreront.
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites.
- Les matériaux susceptibles d'être inondés devront résister à l'eau.

#### ***Toitures***

Forme : Les toitures terrasses sont interdites.

Teinte : Les couvertures seront de teinte schiste.

#### ***Parois extérieures***

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.

#### **Sont interdits :**

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc,

- les bardages en fibrociment avec pose en losanges.

### ***Clôtures sur voies***

- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

### **Article UL.12 - Réalisation d'aire de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

### **Article UL.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les haies seront composées de préférence d'essences locales.

Les stockages en plein air de toutes natures seront entourés d'une plantation d'isolement

Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol, non interdits par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement.

### **Article UL.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Néant.