

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UL**

Qualification de la zone

Cette zone urbanisée est une zone ayant pour destination principale la création d'espaces publics de qualité permettant la mise en œuvre du PADD et la reconnexion des quartiers situés derrière la mairie d'est en ouest » cette zone est située dans une zone d'expansion des ruissellements.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites les occupations du sol ci-après :
- Sont interdites les occupations du sol ci-après :

- 1.1 Habitation et leurs annexes.
- 1.2 Hébergement hôtelier, terrains de camping
- 1.3 Bureaux.
- 1.4 Commerce.
- 1.5 Artisanat
- 1.6 Les constructions et installations nouvelles à usage d'industrie, d'entrepôt ou d'hôtellerie
- 1.7 Exploitation agricole ou forestière ou carrières
- 1.8 Les constructions publiques
- 1.9 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sport ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure ou à la réalisation d'infrastructures de transport collectif.

Article UL-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet

Article UL-3 : Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1. Toute installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...., conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.

3.1.2 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise

3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.4 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

3.2 Voirie

3.2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.2. Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

3.2.3 Le dépôt et la présentation sur les voies publiques ou privées de déchets ménagers et assimilés ainsi que des encombrants doit être effectué conformément aux jours, heures de collecte et autres prescriptions prévues par les règlements en vigueur.

Article UL- 4 : Desserte par les réseaux.

4.1 Eau potable

Sans objet

4.2 | Assainissement eaux usées

Sans objet

4.3 | Assainissement eaux pluviales

Sans objet

4.4 | Autres réseaux

Les réseaux (éclairage public) et leur raccordement seront enterrés à la charge du propriétaire.

Article UL-5 : caractéristique des terrains

Sans objet

Article UL-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute nouvelle construction devra respecter un recul d'au moins :
- 15 mètres de l'axe des voies.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies* ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques* (jardin, parc public, place....).

Elles ne s'appliquent pas aux emprises publiques* piétonnes ou cyclables, ni aux voies* de statut privé donnant accès à deux constructions maximum.

Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions verticales, dans la limite de l'emprise au sol existante.

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces hors œuvre brute (tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions* voisines et/ou à la qualité des lieux.

Article UL-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) avec un minimum de 5 mètres au droit de la limite séparative.

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces hors œuvre brute (tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux

constructions* voisines et/ou à la qualité des lieux.

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

Sans objet

Article UL-9 : Emprise au sol

Sans objet

Article UL-10 : Hauteur maximum des constructions

Sans objet

Article UL-11 : Aspect extérieur.

11.3 Clôtures

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les nouvelles clôtures ou celles réhabilitées n'excéderont pas 1,80 mètres de haut maximum, sauf si les clôtures voisines existantes sont plus hautes et ce dans un souci d'harmonisation.

En cas de reconstruction, les clôtures devront être reconstruites dans les mêmes hauteurs.

11.4 Portails

Les portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures doivent s'harmoniser avec celles-ci.

Dans les secteurs inondables, les dispositifs concernant les clôtures et les portails ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

11.5 Locaux et équipements techniques

11.3.1 Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de d'intégration qui tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

11.3.2 Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe*, les constructions* voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

11.6 Systèmes d'énergie renouvelable

11.6.1 capteurs solaires

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de

moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment depuis les points hauts.

Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

11.6.2 Eoliennes

Les éoliennes sont interdites.

Article UL- 12 : stationnement

- 12.1** Les aires de stationnement seront constituées pour 50% au moins de leur surface, de matériaux absorbant afin de limiter les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement publics.
- 12.2** La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 2,50m X 5,00m. Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,50m X 7,00m.
- 12.3** Au-dessus de 20 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.
- 12.4** Lors de toute opération de construction et d'aménagement d'espaces publics qui conduisent la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci devront obligatoirement intégrer :
- 12.4.1 du stationnement pour les deux-roues motorisés
Le stationnement des deux-roues motorisés est assuré sur les espaces de stationnement aménagés pour le stationnement des voitures.
- 12.4.2 du Stationnement pour vélos
Pour 2 places de stationnement véhicule, il devra être réalisé 1 place pour un stationnement vélo.

Article UL -13 : Espaces libres et plantations.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être si possible maintenues et dans le cas de leur coupe ou abattage elles devront être remplacées par des plantations équivalentes ou constituées d'essences locales sur l'assiette foncière concernée.

Article UL-14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Le règlement modifié est annexé à ce document