

CHAPITRE IV - Dispositions applicables aux zones UL

CARACTERE DES ZONES UL (extrait du rapport de présentation)

Les zones UL sont des zones réservées aux équipements sportifs, culturels et de loisirs, et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Risques naturels : La commune de St-Hilaire du Touvet est couverte par un PPRN approuvé par arrêté préfectoral du 08.07.2010.

Ce document vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au dossier de PLU.

Il doit obligatoirement être consulté pour tout projet de construction et d'aménagement.

Intégration du PPR dans le plan de zonage : la carte réglementaire du PPR est insérée en encart sur le plan de zonage : elle précise les secteurs inconstructibles (en rouge), les secteurs soumis à prescriptions spéciales (en bleu). Il est à noter que l'ensemble de la commune est soumise au risque faible de ravinement et ruissellement de versant.

Les règles du PPRN sont applicables aux demandes d'occupation du sol sans qu'il soit fait référence au PLU et sans qu'il y ait recours à l'article R111-2 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Toutes constructions à usage d'habitation,
2. Les constructions et installations à vocation industrielle, artisanale, commerciale,
3. Les exploitations agricoles,
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles directement liées aux activités de la zone,
5. Les ouvertures de carrières,
6. Les dépôts de toute nature,
7. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des bâtiments ou à l'aménagement des espaces de loisirs.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions autorisées ne doivent présenter aucun risque de nuisances ni compromettre la stabilité des sols.
2. **Risques naturels** :
Il est nécessaire de se reporter au PPR pour tout projet : certains secteurs sont soumis à des prescriptions spéciales, d'autres inconstructibles.

ARTICLE UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et /ou des sorties sans danger. Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

2. Voirie :

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent se terminer par une aire de retournement permettant le stockage de la neige et le demi-tour sans manœuvre, notamment des véhicules de services publics. Cette aire présentera, au minimum, un rayon de braquage de 11 mètres hors zone de stockage qui devra être dimensionnée au moins selon le ratio 1m² de stockage pour 10 m² de voirie.

ARTICLE UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau Potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense incendie.

Le regard de branchement au réseau public sera implanté en limite de propriété de manière à ce qu'il soit accessible par les services gestionnaires du réseau.

2. Assainissement :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en séparatif raccordées au réseau public d'assainissement.

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du schéma d'assainissement annexé au PLU.

3. Eaux pluviales :

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagées...)

Dans le cas de réalisation de parkings portant sur une surface de plus de 500 m², l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des revêtements poreux, la réalisation de puits perdu, etc...

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du volet eau pluviale annexé au PLU et au règlement du PPR.

4. Electricité, téléphone et télédiffusion :

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

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

1. Principe :

Les constructions et installations admises peuvent s'implanter en limite ou avec un recul minimum de 5.00 m par rapport à la limite du domaine public routier.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions et installations admises peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Sans objet

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions respecteront et s'adapteront au mieux au terrain naturel et à la pente, en prenant en compte les écoulements naturels.

L'insertion paysagère des aménagements, constructions et installations admises fera l'objet d'un soin particulier afin de maîtriser leur impact.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article UL 3 ci-dessus.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé au vu de la capacité d'accueil du public envisagée et des besoins de fonctionnement.

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis doivent être paysagés (y compris les espaces de stationnement).

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.