

MAIRIE  
DE  
**LOHEAC**



35550

Téléphone : 02.99.34.10.20  
Télécopie : 02.99.34.09.04

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**(P.L.U.)**

### EXTRAIT DU REGLEMENT

### CHAPITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.L.

## **ZONE U.L.**

### **CARACTERE DE LA ZONE U.L.**

La zone UL est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE U.L. 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les constructions et occupations du sol de toute nature, sauf celles énoncées à l'article 2.

#### **ARTICLE U.L. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis :**

**1. Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des Dispositions Générales

**2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet

**3. Sur l'ensemble de la zone :**

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.

Les parcs d'attractions, les parcs paysagers, les aires de jeux et de sports, les équipements de loisirs et de détente et les constructions directement liées à leur fonctionnement.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux installations admises dans la zone.

Les aires de stationnement.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U.L. 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Pour l'accès à la salle de sport, se reporter au document « orientations d'aménagement » : H – Les conditions d'aménagement des entrées de ville.

#### **2. Voirie :**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### **ARTICLE U.L. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (eau, assainissement, électricité ...)**

#### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### **2. Assainissement :**

##### **2.1. - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord du Maire. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

## **2.2. - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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 par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins-tampons, ouvrages de rétention ...).

## **3. Réseaux divers :**

### **(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enterrement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE U.L. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (forme, surface ...)**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors des divisions de terrains.

## **ARTICLE U.L. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS**

### **1. Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 m. de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

### **2. Voies piétonnes :**

Sans objet

### **3. Autres emprises publiques (parcs ...) :**

Sans objet.

### **4. Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin ou de son alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

### **5. Réseaux divers :**

En application du décret n° 91.1147 du 14 Octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

#### **- Réseau de transport d'énergie électrique :**

##### **Lignes existantes :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## **ARTICLE U.L. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1. Par rapport aux limites séparatives :**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 5 m.

### **2. Implantations différentes :**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## **ARTICLE U.L. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les bâtiments doivent être séparés en tout point d'une distance minimale de 5 m.

## **ARTICLE U.L. 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE U.L. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur ne pourra excéder 12 mètres.

## **ARTICLE U.L. 11 - ASPECT EXTERIEUR (forme, matériaux) - CLOTURES**

### **Règles générales**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes que l'orientation des lignes de faîtage, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Dans la marge de recul de 40 m. de la RD 72 :

- la façade la plus longue de la salle de sport sera parallèle à la RD n° 772 (se reporter au document « Orientations d'aménagement »).
- la salle de sport sera implantée au Sud du terrain, vers la RD n° 177 (se reporter au document « Orientations d'aménagement »).
- matériaux de construction et teinte de la salle de sports : se reporter au document « Orientations d'aménagement ».

### **Clôtures :**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

L'emploi de plaques de béton préfabriquées est autorisé en-deçà d'une hauteur de 0,50 mètre en limite séparative. Il est également autorisé en façade, dans la mesure où la hauteur de vue (des plaques de béton) ne dépasse pas 0.30 m.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

### **ARTICLE U.L. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

La zone de stationnement de la salle de sport devra être localisée au Nord de la salle.

L'espace engazonné compris dans la marge de recul des 40 mètres pourra recevoir (à titre exceptionnel), du stationnement en cas de non-disponibilité des places situées à proximité de la salle de sport.

### **ARTICLE U.L. 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Un alignement d'arbres devra être réalisé en bordure de la RD n° 772

Dans la marge de recul de 40 m. de la RD 72 :

- la marge ainsi définie par l'implantation de l'ensemble du projet de la salle de sport est de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD 177. Cette zone sera engazonnée et plantée d'arbres de haut jet et de bosquets, de façon irrégulière afin de créer une ambiance de parc sur l'ensemble du complexe sportif.

Exemples d'essences à planter : chênes, érables, marronniers, merisiers, prunus à fleurs et grands arbustes comme : lauriers palmes, viornes, hydrangeas.

Cet espace peut aussi accueillir un cheminement piétonnier.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE U.L. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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