

ZONE UL

La zone UL est un espace destiné à la réalisation d'équipements ayant un rapport direct avec le tourisme, le sport et les loisirs.

Il convient d'éviter des réalisations anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble comportant des équipements publics ou privés.

Section I – Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UL.1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1) Les constructions de toute nature, à l'exception des constructions et installations visées à l'article 2.
- 2) Les lotissements de toute nature.
- 3) Les installations classées soumises à autorisation de toute nature autres que les carrières, à l'exception, de celles liées aux activités de loisirs.
- 4) Les aires de dépôts de véhicules.
- 5) Les carrières à l'exception de celles visées à l'article 2.
- 6) Les défrichements, coupes et abattages : les défrichements, dans les espaces boisés visés à l'article 13.
- 7) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UL.2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Sous conditions qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement et de leur intégration au site, ou qu'ils ne se trouvent pas dans des secteurs susceptibles d'être touchés par des nuisances et zones inondables.

1) Constructions :

- l'aménagement, l'extension et la remise en état des constructions existantes y compris, en vue d'un changement de destination compatible avec la vocation du secteur,
 - les bâtiments annexes aux constructions autres que les abris de jardins, dans la limite d'une emprise au sol de 50 m² dans le respect des dispositions des articles 7, 8, 10 et 11;
 - les abris de jardins d'une emprise au sol maximale de 10 m² sous condition de respecter les règles édictées aux articles 7, 10 et 11,
 - les équipements de loisirs et de détente, les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement,
 - les constructions des équipements nécessaires à la bonne marche des services publics.
- 2) Les installations classées soumises à autorisation liées aux activités de loisirs.
 - 3) Les campings.
 - 4) Les aires de stationnement de caravanes.
 - 5) Modes particuliers d'utilisation du sol :
 - Installations et travaux :
 - a) les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports,
 - b) les aires de stationnement affectées aux usagers du secteur.
 - 5) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager.
 - 7) Les installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...).
 - 8) Les carrières sous réserve d'une remise en état conforme à la vocation de la zone.
 - 9) Dans les espaces boisés classés, seuls sont admis les coupes et abattages effectués dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Cf Titre I).
 - 10) Les constructions à caractère hôtelier ou de destination similaire si elles sont liées à la vocation loisirs de la zone.
 - 11) Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques d'exploitation.

- 12) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.
- 13) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

Article UL.3 – Accès et voirie

1)Accès :

Les terrains doivent bénéficier d'une desserte par une voie publique ou voie privée présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux projets de constructions envisagées.

Si le terrain répond à la définition d'un terrain de second rang, il doit bénéficier d'un accès véhicule à la voie de référence.

Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir d'une voie publique, ces accès doivent être aménagés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

2)Voirie :

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UL.4 – Desserte par les réseaux

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 et aux dispositions de l'annexe eau et avoir des caractéristiques suffisantes.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée lorsqu'elle sera nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

2)Assainissement :

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement communal s'applique.

Quels que soient les branchements, deux effluents de nature différente ne pourront jamais être mélangés.

Eaux usées domestiques:

Le branchement sur le collecteur d'eaux usées municipal est obligatoire, quels que soient les moyens techniques à mettre en œuvre.

Eaux usées industrielles :

En fonction de la nature des effluents, ceux-ci pourront être rejetés dans le réseau d'eaux usées, voire très exceptionnellement dans le réseau d'eau pluviale. Dans tous les cas, l'entrepreneur devra se faire connaître auprès des services de la ville afin d'établir une convention de rejet qui précisera les modalités de ces rejets, et notamment les prétraitements nécessaires.

Si les effluents ne sont pas acceptables dans les réseaux, l'entreprise devra les évacuer par l'intermédiaire d'un transporteur spécialisé.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le coefficient d'imperméabilisation des sols est fixé à 0,40 de la surface du terrain.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Si un aménagement ou une construction conduit à dépasser le coefficient d'imperméabilisation défini ci-dessus, le constructeur ou l'aménageur du terrain doit mettre en œuvre des solutions dites "alternatives" pour limiter le débit de ruissellement, issue du terrain, à celui équivalent au même terrain respectant le coefficient d'imperméabilisation de la zone.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UL.5 – Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UL.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

1) Voies ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal d'1 m des voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas d'aménagement et/ou extension des habitations existantes nécessaire à une amélioration du confort sanitaire ou à la création d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas et qu'il soit techniquement impossible de respecter les règles définies au 1.1.

2) Autres voies et emprises publiques (voiries ou chemin piétons, parcs publics...) :

Les constructions devront s'implanter à 2,50 m au minimum de la limite des voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas d'aménagement et/ou extension des habitations existantes nécessaire à une amélioration du confort sanitaire ou à la création d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas et qu'il soit techniquement impossible de respecter les règles définies à l'alinéa 1.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

Article UL.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative du terrain ou avec un recul d'au minimum d'1 mètre.

Par rapport aux fonds de parcelles :

Les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à une demi fois leur hauteur ($L = H/2$) avec un minimum de :

- 9 m si ces façades possèdent des vues directes ;
- 4 m s'il s'agit de murs aveugles ou ne comportant pas de vues directes.

Bâtiments annexes :

La construction de bâtiments annexes peut être autorisée :

- sur les limites séparatives ;
- ou à 1,50 m d'une limite séparative en cas de haie existante à préserver.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux limites séparatives.

Article UL.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Lorsque l'une au moins des façades en vis-à-vis comporte des vues directes, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra respecter une distance minimale telle que $L=H$, avec un minimum de 9 mètres, H étant défini comme la hauteur au faîtage du bâtiment le plus élevé.

Si les façades en vis-à-vis appartiennent soit à un même logement, soit à un même programme, s'il s'agit d'une autre affectation que le logement (bureaux, commerces...), ce minimum peut être ramené à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas concernées par les règles de cet article

Article UL.9 – Emprise au sol

Article non réglementé.

Article UL.10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut dépasser R+2.

La hauteur des constructions annexes ne peut dépasser le niveau R.

La hauteur des abris de jardins ne devra pas dépasser 2,60 m au faîtage.

La hauteur des constructions à caractère sportif peut être majorée d'un niveau si cela est compatible avec le caractère des lieux.

Article UL.11 – Toitures - Aspect extérieur – Clôtures

Dans le cas d'extension, les toitures, matériaux et coloris seront en harmonie avec les bâtiments existants.

1) Toitures :

Les toitures des abris de jardins seront réalisées en ardoise ou avec un matériau ayant l'apparence de l'ardoise, en bois identique à la construction ou en zinc. Des panneaux photovoltaïques peuvent y être intégrés.

2) Matériaux :

Sont interdites les constructions ne présentant pas une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Une attention particulière, sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Peuvent être interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toute les imitations de matériaux telles que des fausses briques, faux pans de bois, etc... ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc,...).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

3) Clôtures :

Les clôtures peuvent être supprimées chaque fois que les problèmes de gardiennage et de surveillance sont résolus de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

Les clôtures auront une constitution adaptée aux activités de la zone mais devront présenter une unité d'aspect et s'harmoniser avec le paysage.

4) Couleurs :

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Article UL.12 – Stationnement des véhicules

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'au titre I du présent règlement.

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Il est exigé au minimum :

1) Hôtels et restaurants :

- une place de stationnement pour 1 chambre,
- une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,
- des aires de stationnement supplémentaires devront être aménagées pour les taxis et les autocars.

2) Terrains de camping et de stationnement de caravanes : une place par tente ou par caravane plus une place banalisée pour 10 emplacements, à l'usage des visiteurs.

3) Installations de loisirs : en fonction des possibilités d'accueil.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article UL.13 – Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés

1) Espaces libres :

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40 % par rapport à la surface du terrain.

2) Plantations :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout arbre venant à disparaître sera remplacé.

Les surfaces de stationnement de plus de 1 000 m² seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives composées d'arbustes d'essences variées afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.

3) Espaces boisés :

Les espaces figurés au plan par un quadrillage simple sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. La construction peut néanmoins y être autorisée dans la mesure où le projet prend en considération et respecte le boisement existant.

SECTION III – Possibilités d'occupation du sol

Article UL.14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé