ZONE UL

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA ZONE UL

La zone UL constitue un espace affecté aux sports et aux activités de loisirs et de détente.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dispositions communes à l'ensemble des zones UL, concernant les types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

Sont interdits :

- Les travaux, les constructions, utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 de la zone UL

UL 1.1 - Marges de reculement :

- Sans objet

UL 1.2 - Secteurs soumis au risque d'inondation :

- Voir article 6 des dispositions générales

UL 1.3- Zones humides :

- Rappel : la police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides et les cours d'eau y compris ceux qui n'auraient pas été resencés.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

UL 2.1 - Marges de reculement :

- Sans objet

UL 2.2 - Secteurs soumis au risque d'inondation :

- Voir article 6 des dispositions générales

Dispositions communes à l'ensemble des zones UL, concernant les types d'occupation ou d'utilisation des sols admis :

UL 2.3 - Dans les zones UL :

- Les bâtiments ou installations liées aux activités sportives ou de loisirs.
- L'aménagement de parcs de loisirs, de terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les constructions de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone.
- Les extensions de constructions existantes.
- Les changements de destination.
- 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.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, notamment concernant l'utilisation de masque végétal ou d'habillage spécifique en harmonie avec le paysage environnant.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
- Les dépôts de matériaux temporaires liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15, sous réserves des emprises et des volumes initiaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

UL 3.1 – Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des bâtiments ou ensemble de bâtiments à desservir.

UL 3.2 – Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie y compris dans le cadre des projets de densification.

UL 3.3 – Voirie

- Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

- Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationales, départementales ou communales). Toutefois des accès directs (entrée/sortie) sur les départementales pourront être autorisés sous réserve d'être étudiés en collaboration avec l'agence routière départementale de façon à satisfaire aux conditions de visibilité et de sécurité.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UL 4.1 - Eau potable :

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personne pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité insuffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

- Le branchement est obligatoire.

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.

UL 4.2 - Assainissement :

UL 4.2.1 - 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 de l'autorité compétente. 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. Ces dispositions s'appliqueront également dans le cadre d'un changement de destination.

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personne pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

- 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.

UL 4.2.2 - 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. Les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau. Il peut être exigé un dispositif de régulation des débits rejetés.

- 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, ...).

- Les aménagements et techniques permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et réutiliser les eaux pluviales à la parcelle (arrosage, nettoyage, usages domestiques,…) sont encouragés.

- Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voirie, aires de stationnement ouvertes, etc…).

UL 4.3 - Réseaux divers (Electricité, éclairage public, télécommunications, fluide divers).

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en électricité devra être raccordée au réseau d'électricité existant. A contrario, le projet devra justifier d'une production autonome (suffisante) en énergie électrique (panneau photovoltaïque, éolienne, …).

- Il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables et de favoriser leur complémentarité avec les énergies traditionnelles.

- Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur.

- Les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée. Les extensions des réseaux ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

- Tous travaux réalisés sur les réseaux E.R.D.F. et France Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

UL 4.4 – Energie renouvelable :

- Les installations de dispositif individuel de production d'énergie renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour les riverains, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14.

ARTICLE UL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

- Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

UL 6.1 - Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, emprises publiques

- A défaut de marges portées au plan, les constructions devront s'implanter :
  - soit à **l'alignement des voies**
  - soit **en retrait** de **5.00 m minimum**

UL 6.2 - Règles alternatives :

- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus (alinéa 6.1) pourront être autorisées dans les cas :
  - de bâtiments contigus ou voisins construits selon un alignement spécifique, l'implantation des constructions pourra être imposée suivant le même retrait que la construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,
  - d'une adaptation, d'un changement de destination, de la réfection, de l'extension de constructions existantes légalement édifiées sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
  - dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U., les éléments d'isolation thermique employés sont exclus de ces règles de recul.
  - de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction pourra se faire sur l'implantation initiale.
- Dans tous les cas, la construction en retrait peut être autorisée ou imposée pour assurer une meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble ou lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

UL 6.3 - Ruisseaux, cours d'eau:

- Les constructions et leurs extensions devront être implantées à **5 m minimum des berges des cours d'eau identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III- 2°**
- Rappel : la police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides et les cours d'eau y compris ceux qui n'auraient pas été resencés.

UL 6.4 - Réseaux d'énergie électrique

UL 6.4.1. Lignes existantes –

- Tout projet de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes devra faire l'objet d'une déclaration auprès des services E.R.D.F.

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

- Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique, devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d' E.R.D.F. - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

UL 6.4.2. Lignes futures - Sans objet.

UL 6.5. Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

- Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

UL 7.1 - Limites séparatives

- Les constructions s'implanteront :
  - soit **en limite** séparative
  - soit **en retrait** de **3.00 m minimum**

UL 7.2 - Règles alternatives :

- En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra se faire sur l'implantation initiale.

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

- Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U., les éléments d'isolation thermique employés sont exclus de ces règles de recul.

- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

- Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions principales: La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celles des constructions voisines.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLOTURES

UL 11.1. La qualité environnementale

- Les constructions en bois, ainsi que l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable ou de procédé de construction permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre sont autorisés sous réserve d'être compatible avec l'aspect général du paysage.

- La prise en compte des normes de ''Haute Qualité Environnementale'' dans le cadre de la réhabilitation ou l'extension de bâtiment est recommandée.

- Les installations et utilisation de matériaux liées aux énergies renouvelables ainsi que celles liées à la gestion maîtrisée des ressources naturelles sont autorisées sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

UL 11.2. Toiture

- Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percements.

UL 11.3. Matériaux apparents et couleur

- Elévations : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

UL 11.4. Clôtures

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

- Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celle-ci ainsi qu'avec la construction principale.

UL 11.5. Extension de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes (détachés de la construction principale)

- Les extensions et les constructions annexes devront être réalisés en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

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

- Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS ET CLASSÉS

- Il n'est pas fixé de règle.

UL 13.2 Sauvegarde des plantations existantes

- Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

UL 13.3 Les haies et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III- 2°

- Sans objet

UL 13.4 Espaces boisés classés

- Sans objet

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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