

ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine aménagée pour les activités de loisirs, sportives et culturelles

Dans les zones urbaines, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue par délibération du Conseil Municipal du 12/07/11 et conformément au code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UL, sauf stipulations contraires.

Article UL 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) les constructions neuves à usage :
 - agricole,
 - artisanal,
 - industriel,
 - d'entrepôt*
 - de bureau,
 - hôtelier
 - commercial,
 - d'habitation
- b) les installations classées * pour la protection de l'environnement.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les aires de jeux et de sport*
 - les installations classées pour la protection de l'environnement
- e) l'ouverture de carrières

Article UL 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires aux activités de loisirs, culturelles et sportives
- b) les ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- c) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UL 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

- a) L'accès* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- **la topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- **la préservation et la sécurité** des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- **le type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- **les possibilités d'entrée et de sortie** des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

- c) Les voies* publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.
- d) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UL 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ (citerne, puits perdu) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée de les traiter in situ, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe, et les rejets devront être limités (débit de 5l/s).

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Il est rappelé pour information qu'il est nécessaire de mettre hors d'usage l'assainissement individuel dès la mise en service du raccordement.

Réseaux secs : électricité, téléphone, FTTH, et éclairage public ...

Les réseaux secs doivent obligatoirement être enfouis ou intégrés à la façade des constructions.

Article UL 5 **Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

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

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter avec un retrait* minimum de **4 mètres** par rapport à l'alignement*actuel ou futur.

Dispositions particulières :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Article UL 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implanteront en limite séparative avec un retrait minimum de **4 mètres**.

Dispositions particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*ci après s'implanteront soit à sur limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

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

Non réglementé

Article UL 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UL 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions **est fixée à 10 m.**

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Article UL 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. L'équilibre déblais/remblais est à rechercher. Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les talus respecteront une pente de 3H/2V (3 horizontale pour 2 verticale) et la hauteur des murs de soutènement ne devra pas dépasser 1 m de haut. Si la différence de niveau à gérer est plus importante, leur hauteur sera fractionnée en talus et murets successifs. Le terrain régale n'excédera pas 25%. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes de garage.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

11-2 Aspect général des bâtiments.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

11-2-1 Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11-2-2 Façades

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies* des constructions voisines. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement public.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

11-2-3 Toitures

Les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe. Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. Dans ce cas, les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle. Dans ce cas, elles sont d'une coloration rouge homogène. Cette disposition n'exclut pas la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les tuiles peuvent également être translucides pour laisser passer la lumière dans une proportion de 10% de la surface totale de la toiture.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant et la couleur des tuiles similaires à celles de la construction existante.

Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important ainsi que des volumes n'excédant pas 30 m² d'emprise au sol, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture.

Les toitures terrasses accessibles et aménagées sont autorisées à condition qu'elles ne couvrent pas plus de 30% de la surface totale de la toiture.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11-2-4 Equipements techniques

Les équipements techniques (paraboles, climatiseurs...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11-2-5 Clôtures

11-2-5-1 Clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes sans excéder 2,00 mètres (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant). Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- soit par des haies vives éventuellement doublées par un grillage ou une barrière. La hauteur totale n'excédera pas 2,00 mètres.

Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

11-2-5-2 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

11-2-6 Les Energies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partis du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements et entre autres les capteurs solaires ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation la moins visible depuis l'espace public.

Article UL 12

Réalisation d'aires de stationnement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques,

Article UL 13

Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;

- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion d'au moins 20 % de la surface du terrain.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement réparti de façon homogène.
- La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Dispositions particulières :

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Article UL 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol quel que soit le type de construction.