

## CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UL

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL est destinée aux équipements de sports et de loisirs, en agglomération urbaine.

Elle comprend un secteur ULc destiné aux hébergements touristiques et de loisirs, et aux équipements liés.

### UL.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

#### En zone UL

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux sports et aux loisirs, et des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

#### En secteur ULc

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux hébergements touristiques et aux équipements de loisirs associés, sous réserve des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

### UL.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

#### En zone UL

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et utiles à la vocation générale de la zone.

#### En secteur ULc

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et utiles à la vocation générale de la zone.

Les parcs résidentiels de loisirs doivent être à gestion hôtelière, sans cession de terrain.

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

---

#### Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

## **Voirie**

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse seront aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement des véhicules.

## **UL.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **Alimentation en eau potable**

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux pluviales**

La réalisation de dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle est à favoriser pour limiter les rejets vers le réseau public ou les exutoires. Les réserves d'eau prévues à cet effet seront intégrées au bâtiment ou enterrées.

### **Electricité, téléphone, télédistribution**

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution, ... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas d'opérations d'aménagement, les réseaux sont obligatoirement souterrains.

## **UL.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Les surfaces des terrains en assainissement individuel devront respecter les dispositions du zonage des techniques d'assainissement en vigueur.

## **UL.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les changements de destination du local et les réhabilitations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, pourront être autorisés ou imposés dans la continuité du bâti.

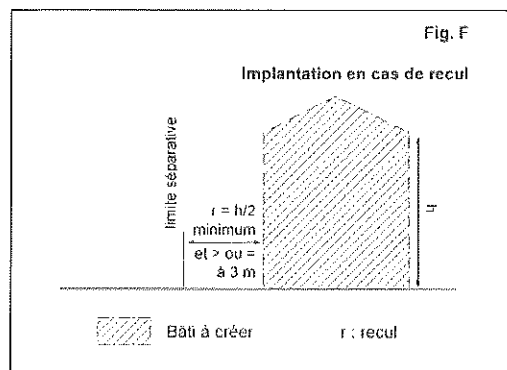
Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain en retrait par rapport à l'alignement ou limite d'emprise, et que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du terrain, celui-ci sera considéré comme ne comportant que des limites séparatives de propriété. Les règles de retrait par rapport à l'alignement ne s'appliquent pas.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

## UL.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (Fig. F).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



## UL.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

## UL.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

## UL.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur ULc

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit

Les changements de destination du local et les réhabilitations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, pourront être autorisés ou imposés dans la continuité du bâti.

## UL.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression architecturale

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Le pastiche d'une architecture non locale est interdit.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

## **Toiture**

Pour les panneaux captant l'énergie solaire, une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les panneaux pourront recouvrir la totalité d'un pan de toit.

Les toitures plates sont autorisées pour la mise en œuvre de techniques ou matériaux liés à un objectif environnemental, et pour l'architecture contemporaine.

## **Matériaux**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

## **Clôtures**

Les clôtures végétales, éventuellement doublées de grillages de couleur sombre (noir, vert sapin, ...), sont obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

## **UL.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

Les stationnements seront traités en matériaux poreux et des emplacements seront prévus pour le stationnement des vélos.

## **UL.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

## **UL.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **UL.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementées.

## **UL.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les travaux de construction et d'aménagement urbain devront prendre en compte les besoins de câblage futur des réseaux de communications électroniques.