

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

La zone UL est destinée aux constructions*, installations et équipements, de sport, de tourisme et de loisirs.

I-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ZONE UL - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
2. L'ouverture ou l'extension de carrière,
3. Les constructions* isolées de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UL2,
4. La création et l'extension de bâtiments agricoles,
5. Les constructions* à vocation d'activités non compatibles avec la vocation de la zone,
6. Les constructions* à usage d'habitation à l'exception de celles admises à l'article UL2,
7. Les constructions* isolées à usage d'activité.

Il est rappelé que les occupations ou utilisations du sol ne figurant pas dans la liste ci-dessus sont autorisées sous réserve du respect des autres règles de la zone du PLU.

ZONE UL - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les équipements collectifs liés aux sports ou au loisir,
2. Les jardins familiaux d'initiative publique ainsi que les constructions* qui leur sont techniquement nécessaires,
3. Les habitations légères de loisirs dans les campings,
4. Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements sportifs ou des équipements de loisirs. Ces logements de fonction doivent être intégrés aux bâtiments et ne peuvent constituer une construction* indépendante des constructions* de sports ou de loisirs.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE UL - ARTICLE 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions* hors saillies* traditionnelles*, éléments architecturaux, balcons* qui ne sont pas à usage industriel, doivent être édifiées à l'alignement* ou à au moins 5 mètres de l'alignement* des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée au plan de zonage du P.L.U. qui s'y substitue.

Des implantations différentes peuvent être admises pour la réalisation d'équipements sportifs et de locaux techniques.

ZONE UL - ARTICLE 4 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions* peuvent s'implanter en limites séparatives. Des constructions* en limites séparatives peuvent être imposées s'il existe des constructions* sur les parcelles voisines sous réserve d'une insertion paysagère et de la recherche d'une harmonie d'ensemble.

Pour les constructions* dont la hauteur du plan vertical* de façade* est égale ou inférieure à 10 mètres :

Les constructions* dont la hauteur du plan vertical* de façade* est égale ou inférieure à 10 mètres et qui ne seraient pas édifiées en limites séparatives, doivent être édifiées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur du plan vertical* de façade*, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions* dont la hauteur du plan vertical* de façade* est supérieure à 10 mètres :

Les constructions* dont la hauteur du plan vertical* de façade* est supérieure à 10 mètres doivent être édifiées à une distance de ces limites au moins égale à la hauteur du plan vertical* de façade*.

ZONE UL - ARTICLE 5 -

EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Non réglementé.

ZONE UL - ARTICLE 6 -

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur maximale des constructions* est fixée à 15 mètres.

Cette hauteur maximale n'inclut pas les murs pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, ni les saillies* traditionnelles.

Les éléments techniques des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement architectural.

Exceptionnellement, un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour une meilleure intégration à l'environnement ou en fonction de la topographie, ou bien pour des raisons techniques ou architecturales. Sauf pour les deux derniers cas (raisons techniques ou architecturales), le dépassement maximum est fixé à 2 mètres.

ZONE UL - ARTICLE 7 -

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Principes généraux

La situation des constructions*, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les toitures :

La couverture des constructions* doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).

Les matériaux :

Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.



Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades* principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades*.

Les locaux et équipements techniques :

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions* ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les clôtures :

Seuls seront admis les types de clôtures suivants : les talus plantés, les murs bahuts de 0,80 mètre surmontés de grillage de 1,50 mètres, les grillages de 2 mètres de haut doublés de haie vive, les murs maçonnés de 2 mètres de haut maximum, les claustras de bois de 2 mètres de haut maximum. En limite de voie ou emprise publique, ces hauteurs sont comptées à partir du niveau du trottoir.

Le type de clôture sera à définir au cas par cas en fonction de la construction* projetée et de la nature du tissu urbain environnant, les différents types de clôtures admis pouvant être combinés.

Les clôtures dites « décoratives » notamment en béton moulé, et les clôtures en parpaings apparents, ne sont pas admises.

Des clôtures de hauteur et d'aspect différents peuvent être autorisées pour une meilleure intégration architecturale ou pour des raisons de sécurité, notamment pour les équipements d'intérêt collectif et les services accueillant du public.

ZONE UL - ARTICLE 8 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces non bâtis devront, sauf impossibilité technique avérée, être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.
- Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public). Une liste (non exhaustive) de végétaux préférentiels par unité paysagère de la commune est annexée au rapport de présentation.
- Les projets de constructions* seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- Les espaces libres de toute construction*, de voirie, d'aires de stationnement doivent être aménagés en espaces paysagers.
- Toute opération d'aménagement respectera un minimum de 10% d'espaces libres paysagers. Les surfaces des toitures végétalisées peuvent entrer dans le calcul des espaces libres paysagers, à condition que leur épaisseur soit suffisante pour favoriser la retenue des eaux pluviales.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions communes à toutes les zones.