

**CHAPITRE .4**  
**DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UL**

## **ZONE UL**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

La zone UL est destinée à l'accueil d'équipements publics, et notamment des activités sportives, culturelles et de loisirs.

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires à l'accueil des équipements publics et notamment :**

- 1.1. les constructions d'habitation ;
- 1.2. les constructions à usage d'activité ;
- 1.3. l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- 1.4. les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.5. En dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, le remblaiement sera limité au droit des constructions.

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

- 2.1. Les constructions nouvelles prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées au minimum à 0.20m au-dessus de la cote du terrain naturel.
- 2.2. Les constructions, installations et équipements à condition d'être liés et nécessaires à l'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif, et notamment les établissements sportifs, culturels et de loisirs.
- 2.3. Les aires de jeux et de sport ouverts au public.
- 2.4. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des équipements.

- 2.5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- 2.6. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.

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

#### **3.3 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **3.4 Voirie**

Sans objet

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

#### **3.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **3.2 Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur, .

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

##### **b) Eaux pluviales**

#### **Rappel des dispositions du zonage d'assainissement pluvial**

Pour toutes les constructions et infrastructures nouvelles, publiques ou privées, collectives ou individuelles, afin de ne pas aggraver la situation actuelle, toutes les

possibilités de solutions « alternatives » ou « compensatoires » au ruissellement doivent être employées pour évacuer les eaux pluviales.

Elles feront principalement appel à l'infiltration, au stockage, à l'épandage superficiel :

- puisards, fossés, noues, tranchées drainantes, citernes, toitures-terrasses, lits d'épandage.

Dans le cas d'opérations groupées, il pourra être envisagé la mise en place de bassin d'orage.

En outre, tout riverain d'un fossé doit maintenir le libre écoulement des eaux provenant de l'amont de sa propriété. Il est donc interdit de créer ou de conserver un obstacle pouvant empêcher cet écoulement (art 640 du code civil).

### **3.3 Electricité, téléphone, Télédiffusion**

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

**6.1. Les constructions** peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement, dans le respect du tissu existant.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

**6.2.** Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout points de ces constructions au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ( $L = H/2 =$  ou supérieure à 3,00 mètres).

Toutefois, à l'exception des limites avec les zones AU, A et N, une implantation en limites séparatives peut être autorisée :

- si la hauteur de la construction au droit de la limite n'excède pas 4,00 mètres, ou 3.50 m dans le cas d'une annexe.
- si la construction s'adosse à un bâtiment existant édifié en limite sur la propriété voisine, et n'excède pas les dimensions de celui-ci, sous réserve du respect des autres règles par rapport aux autres limites.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Article non réglementé

#### **Article UL 9. EMPRISE AU SOL**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **Article UL 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **Article UL 11. ASPECT EXTERIEUR**

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les clôtures prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées de telle sorte qu'elles ne gênent pas l'évacuation des eaux pluviales.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures et constructions environnantes. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations).

## **Article UL 12. LES 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.

### **Modalités d'application:**

**Article 123-1-2 :** Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.