

CHAPITRE 3 - ZONE UL

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de loisirs accueillant et destinée à accueillir des équipements culturels, sportifs, de loisirs, de services ou de tourisme.

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

UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UL2.

UL 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les constructions d'équipements culturels, sportifs, de loisirs, de tourisme (y compris d'hébergement touristique et / ou de restauration) ou de services.
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2.5 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UL11.4.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UL 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres.

3.3 Dans le cas de création de voirie en impasse une zone de retournement d'un rayon minimal de 7 mètres doit être prévu.

UL 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

UL 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

- 6.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des voies soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois les bâtiments existants dans une marge de recul pourront être modifiés ou agrandis à condition que les travaux n'aggravent pas la situation existante.

La construction sur une limite de propriété est autorisée pour les constructions déjà édifiées sur limites séparative.

UL7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, la construction sur limite de propriété est autorisée pour les constructions déjà édifiées sur limites séparatives.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des forêts soumises au régime forestier.

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

- 8.1 Les unes par rapport aux autres les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
- 8.2 La prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

UL 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

UL 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur en tout point le plus haut d'une construction est limitée à 15 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.
- 10.2 La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 1 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain.

UL 11: Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,

- 11.3 Toitures :

11.3.1 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits, leurs teintes seront de rouge à noire.

- 11.4 Clôtures :

11.4.1 Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'espace ouvert sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site.

11.4.2 Les clôtures sur rues doivent être constituées de mur, de grilles ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur minimale de 0,5 mètre et d'une hauteur maximale de 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50.

Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

UL 12 : Stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique.

UL 13 : Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UL 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant