



## CHAPITRE 3 : REGLEMENT DE LA ZONE UL

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine au cœur du tissu urbain. Elle est spécifiquement réservée à des activités de loisirs et de tourisms.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la desserte des réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Aussi, l'alimentation en eau potable par une ressource privée et le recours à un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) est strictement interdite.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

*Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

#### **Sont interdites:**

Toutes constructions nouvelles, occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article UL2.

*Article UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

#### **Sont admises sous conditions particulières :**

- les constructions destinées aux activités de loisirs et de tourisms exclusivement, à conditions de ne pas aggraver les gênes et nuisances existantes vis-à-vis du voisinage résidentiel.
- les constructions à usage d'habitation uniquement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone. Leur emprise au sol ne doit pas dépasser la moitié de celle de la construction à usage d'activités et leur surface de plancher ne doit pas excéder 80 m<sup>2</sup>.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes. La surface de plancher des extensions ne doit pas dépasser 30% de la surface de plancher existante.
- Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et qu'elles ne compromettent pas un paysage, un site naturel ou agricole ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Le développement d'habitations légères de loisirs, sous conditions qu'elles soient temporaires et démontables, sans possibilité d'extension, et dont la surface de plancher totale n'excède pas 50m<sup>2</sup>.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes ;
- Les aires de stationnement ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement et de Code minier ;
- La reconstruction à l'identique après démolition ou destruction est autorisée.

### SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

*Article UL 3 : Accès et voirie*

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès ou voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, en tenant compte de la configuration des lieux.



Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déneigement ou le ramassage des ordures ménagères.

Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées, afin de permettre le croisement des véhicules lourd et comporter un trottoir.

Ces prescriptions sont complétées dans la DG8 du présent règlement.

#### *Article UL 4 : Desserte par les réseaux*

##### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante.

Les ressources non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ...).

Conformément à l'article R. 1321-54 du code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En zone Urbaine et à Urbaniser, l'alimentation en eau potable par une ressource strictement privée est strictement interdite.

Pour toutes constructions et toutes zones, il ne peut y avoir interconnexions entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ...). Les réseaux doivent être clairement identifiables et physiquement disjoints. Un dispositif agréé contre les retours d'eau pollués est obligatoire.

Pour les constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable desservie par une ressource privée (source, puits, forage), en l'absence du réseau de distribution public, alors l'utilisation de cette ressource ne peut être autorisée qu'aux conditions suivantes :

- L'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire de la commune.
- L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformations alimentaires, est soumise à autorisation préfectorale.
- La potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurés.

##### **Incendie**

Les établissements devront respecter les normes en vigueur en matière de protection contre l'incendie.

Certains établissements devront justifier de dispositions internes propres pour assurer leur défense incendie.

##### **Assainissement Eaux usées**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement après accord du gestionnaire de réseau. En l'absence de desserte par un tel réseau, une installation particulière de traitement à la parcelle conforme aux exigences réglementaires devra être mise en œuvre.



L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

En matière d'assainissement des eaux usées, qu'il soit collectif ou non collectif, les projets devront être conformes au règlement d'assainissement applicable annexé au présent dossier de PLU.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques (eaux usées d'origine commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou touristique, mais aussi des eaux pluviales et d'eau de vidange de piscine privée) au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet. Si elle est autorisée, elle doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Elle fait obligatoirement l'objet d'une convention de raccordement.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

#### **Eaux pluviales et ruissellement :**

L'infiltration des eaux pluviales est prioritaire à toutes autres formes de traitement.

Si l'impossibilité est démontrée par une étude spécifique, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage des eaux pluviales, avec un débit de fuite limitée à la parcelle de 5l/s/ha. Toutefois, le raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, est possible pour évacuer le trop plein du stockage ou en cas d'impossibilité de procéder à un stockage.

Tout raccordement au réseau public pluvial ou au réseau unitaire doit faire l'objet d'un accord préalable du gestionnaire.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées au réseau d'eaux usées ou au dispositif d'épuration individuel, sauf s'il est unitaire,

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures) dimensionné en fonction des surfaces au sol imperméabilisées.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du Code de l'Environnement (loi sur l'Eau) devront être respectées.

#### **Electricité et téléphonie**

Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **Collecte des déchets**

Le stockage des déchets de chaque construction devra être prévu en dehors des emprises publiques. S'il est visible de l'espace public celui-ci devra être aménagé pour ne pas nuire à l'aspect général de la zone.

##### *Article UL 5 : Caractéristiques des terrains – protection environnementale*

Non réglementé.

Il est rappelé que toute zone humide impactant un terrain est protégée par le Code de l'Environnement ; elle ne peut être modifiée, drainée ou supprimée.

Certains terrains sont grevés d'une servitude naturelle d'écoulement libre des eaux superficielles de ruissellement ; la suppression ou la modification de ces écoulements n'est pas autorisée.

##### *Article UL 5 : Caractéristiques des terrains*

Non réglementé



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

Sauf indication contraire portée au plan de zonage et tout en respectant les directives énoncées dans le DG8, les constructions doivent être édifiées :

- en respectant un recul de 7 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie. L'espace libre devra être traité et entretenu.
- ou à l'alignement des constructions existantes limitrophes.

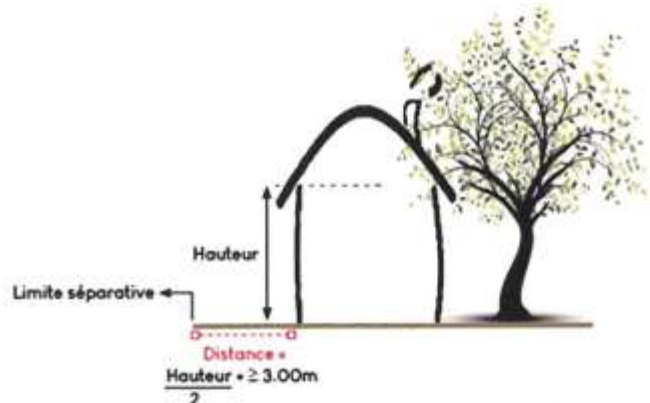
En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, les dispositifs techniques tels que dépassés de toiture, pare soleil, auvent permettant d'assurer la protection solaire, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Cependant, si ce dernier déborde sur le domaine public il sera soumis à autorisation.

Dans le cas de constructions, d'ouvrages techniques et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être autorisée en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

*Article UL 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.
- soit le long des limites séparatives :
  - s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 4 m ;
  - s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive, au-delà la hauteur maximum sera de 4 m.



Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

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

Non réglementé.

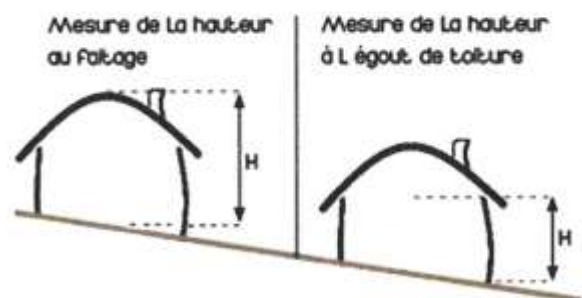
*Article UL 9 : Emprise au sol des constructions*

Non réglementé.

*Article UL 10 : Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures en sont exclues.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m au faitage.





Les ouvrages techniques du service public, les bâtiments publics ou d'intérêt collectif sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale au faitage des locaux annexes est limitée à 4.00 m. ou à la demi-hauteur de la construction principale afin de préserver la cohérence des fronts bâtis, toute implantation à l'alignement du domaine public devra être justifiée.

*Article UL 11 : Aspect extérieur*

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG 9).

*Article UL 12 : Stationnement des véhicules*

Le stationnement des véhicules (tout véhicule motorisé y compris deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions destinées aux activités de loisir et de tourisme, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les règles ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions.

En cas d'aménagement sans reprise du gros œuvre, ces normes pourront être réduites s'il est prouvé l'impossibilité technique de réaliser le nombre de places exigé.

*Article UL 13 : Espaces libres, plantations*

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées avec des essences locales, non répertoriées comme envahissante, et constitués d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux de préférences autochtones.

Il est recommandé d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes. À ce titre, il est utile de se référer au guide en ligne « végétation en ville » élaboré par le RNSA.

Les aires de stationnement devront être plantées, à raison d'un arbre pour trois places.

Les arbres dont l'abattage est nécessaire pour l'implantation des constructions doivent être remplacés à raison de deux arbres de haute tige d'essence locale pour un arbre abattu. La justification devra être apportée dans le volet paysager de la demande de permis de construire.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone et entretenus.

Une surface minimum de 10 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts. Celle-ci devra être plantée d'arbres de hautes tiges intégrés dans une composition paysagère d'ensemble.

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.



### SECTION III : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTROMAGNETIQUES—

*Article UL 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique*

Pour les constructions neuves et les extensions : les bâtiments devront respecter la réglementation thermique en vigueur lors du dépôt du permis de construire.

Pour les rénovations / réhabilitation de bâtiments anciens, il est fortement recommandé de mettre en place des moyens de réduction de la consommation énergétique pour se rapprocher au mieux de la réglementation thermique sur les habitations neuves.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle.
- Limiter les ombres portées sur les bâtiments alentour

En outre, les constructions doivent respecter les prescriptions liées à l'adaptation au changement climatique et la transition énergétiques (DG14).

*Article UL 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Toute construction nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus par le pétitionnaire.