

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone qui comprend notamment une grande partie des équipements publics sportifs: piscine, stade, camping municipal, tennis, est réservée aux activités sportives et de loisirs, et aux aires d'accueil des gens du voyage.
La zone Ula dans laquelle sont autorisés les bâtiments dont l'activité est liée à l'enseignement.

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous mode d'occupation ou d'utilisation du sol et construction non visés par l'article UL2, et notamment:

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisées à l'article UL 2,
- les activités constituant un risque ou une gêne pour les pratiques sportives,
- le stationnement des caravanes et d'immobilier léger de loisir en dehors des espaces autorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attractions, ou les dépôts de véhicules entrant dans le champ de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

- les constructions et installations à usage d'équipements collectifs de sports, de loisirs culturels ou socioculturels .

- les constructions liées et nécessaires à la pratique du sport, de loisir, culturelle ou socioculturelle,
- les constructions destinées à la restauration, pour l'accueil temporaire du public,

les logements destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion et le gardiennage des installations,

- les campings et le stationnement des caravanes à but de loisir,

- les modes d'hébergement destinés à l'accueil temporaire des gens du voyage et les aménagements et équipement qui leur sont liés et nécessaires,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception des éoliennes.

- les affouillements et exhaussements de sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

En zone Ula les constructions et installations à usage d'équipement collectifs d'enseignement.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

1. - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Les accès doivent être adaptés à l'importance des opérations d'aménagement ou des constructions envisagées et aménagés de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

2. - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services collectifs puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. - Eau

a/ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité sportive comme de loisir doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b/ Eau incendie

Tout bâtiment ou installation sportive comme de loisir doivent pouvoir être défendus contre l'incendie par des bornes normalisées distantes de 150 mètres maximum par les voies praticables, alimentées par des canalisations telles que deux bornes successives puissent avoir un débit simultané de 60 m³/heure chacune.

Assainissement

Eaux usées

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement

Le rejet des eaux de piscine (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994. Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans la limite de 13 litres/seconde/hectare sur l'ensemble du territoire communal, excepté pour les terrains situés dans le bassin versant du Récaveau pour lesquels les débits sont limités à 10 litres/seconde/hectare.

Pour répondre à cette obligation, l'obtention du permis de construire pourra être subordonnée à la réalisation des dispositifs et ouvrages de rétention correspondants. Une étude hydraulique précisant les caractéristiques de ces dispositifs et ouvrages est exigée pour tout projet.

Ordures ménagères:

Les opérations d'aménagement, de réhabilitation ou de restauration doivent prévoir un local technique réservé pour l'entrepôt des conteneurs d'ordures ménagères accessible de la voie publique. À défaut, il devra être prévu une aire aménagée pour le stockage temporaire de ces conteneurs directement accessibles de la voie publique.

Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphone, télévision, etc..) à construire sur le domaine public ou privé seront réalisées en réseau souterrain.

ARTICLE UL 5 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées.

Les plantations de haute tige existantes seront maintenues ou remplacées.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'axe des voies classées dans le domaine public doit être respectée.

Toutefois, des implantations pourront être autorisées dans les marges de recul pour les locaux et installations techniques en cas de nécessité service public.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant ne pourra excéder 15 mètres au faitage.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures nécessaires au fonctionnement des équipements publics autorisés ou indispensable à l'homologation des bâtiments recevant des activités sportives, ainsi que pour certaines installations techniques de service public telles que visées à l'article UL 1.

En zone U1a la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant ne pourra excéder 20 mètres au faitage.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures nécessaires au fonctionnement des équipements publics autorisés ou indispensable à l'homologation des bâtiments recevant des activités sportives, ainsi que pour certaines installations techniques de service public telles que visées à l'article UL 1.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations ainsi que leurs abords ne doivent pas porter atteinte, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette prescription n'exclue pas l'innovation architecturale.

Les installations techniques de service public visées à l'article UL1 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible à l'environnement (implantation, aspect extérieur, abords...).

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En cas d'impossibilité pour le constructeur de satisfaire aux obligations qui suivent, il pourra être fait application des dispositions prévues par l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

En zone U1a les parkings des équipements culturels et sociaux culturels, musées, salles de concerts, pourront être mutualisés avec ceux du domaine public ou privé, déjà existants (parking des centres sportifs, piscine).

Les besoins minima à prendre en compte sont :

1. Pour toute opération de

construction neuve : Logement

1 place de stationnement par logement, plus 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher, y compris la tranche de 0 à 60 m².

Bureaux:

1 place de stationnement par local, plus 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher créée, y compris la tranche de 0 à 50 m².

Restaurants:

1 place par tranche de quatre couverts.

Autres:

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des équipements ou établissement, ces surfaces pourront être déterminées, après justification, compte tenu de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence d'utilisation des aires de stationnement.

2. Opération d'extension, de restructuration, de transformation ou de réaménagement de locaux :

Les règles qui précèdent s'appliquent dans leur intégralité à la surface de plancher créée induisant une fréquentation accrue: subdivision de logements existants, changement de destination de locaux.

Selon les règles qui précèdent, le nombre des aires de stationnement à réaliser est le résultat obtenu par soustraction entre:

- le calcul du nombre d'aires de stationnement correspondant à la situation projetée, auquel est retranché:
- le nombre, calculé sur le mode équivalent, du nombre d'aires de stationnement appliqué à la situation

initiale.

- En cas de résultat négatif, il n'en résulte aucun droit à prendre en compte.

En zone U1a équipements d'enseignements scolaires ou universitaires:

Hébergement et restaurations 1 place pour 5 logements étudiants

Enseignement 1 place pour 2 personnes présente sur le site (hors étudiants) enseignants, personnel administratif ou technique.