

## CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

---

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

#### Article 1 UL - Occupations et utilisations du sol interdites

---

1. Sont interdites les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'une zone de sports et de loisirs.
  - 1.1. Sont interdites les constructions à usage d'activités agricoles, commerciales, industrielles ou artisanales.
  - 1.2. Sont interdites les constructions à usage d'habitat en dehors de celles admises à l'article 2UL.
  - 1.3. Sont interdits les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique.
  - 1.4. Sont interdits les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
  - 1.5. Est interdite la réalisation de locaux habitables en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
2. Sont interdits les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères et de loisirs, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
3. Sont interdits les carrières, les étangs ou les plans d'eau, à l'exception pour ces derniers de ceux admis sous conditions particulières à l'article UL2.
4. **Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits aux documents risques du règlement graphique du présent PLU :**
  - dans la zone de dangers graves : est interdite la construction ou l'extension d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie ;
  - dans la zone de dangers très graves : est interdite la construction ou l'extension des ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les largeurs de zone de dangers graves et très graves à respecter sont :

### Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves	Zone des dangers graves
GRT Gaz	Gaz	D : 150 mm / P : 67,7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67,7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67,7 bar	20	30
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 80 mm / P : 67,7 bar	5	10
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 863,36 mm / P : 44,43 bar	180	225
SPLRL	inerté à l'azote	D 450 mm / P : 79,9 bar	170	170
TOTAL PETRO-CHEMICALS FRANCE	Hydrocarbure	D : 406,4 mm / P : 69 bar	155	155

### Article 2 UL - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1. Sont admises les constructions et installations d'accueil et d'équipement à condition qu'elles soient constitutives d'une zone de sports et de loisirs ou qu'elles y soient liées, comme notamment les clubs-houses ou les constructions à usage de restauration.
2. Est admise la réalisation de logements de fonction ou de service à condition qu'ils soient liés à un équipement admis au titre du présent règlement de zone.
3. Sont admis les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient liés aux équipements admis.
4. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations sont admises à condition de respecter un recul de 3 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.
5. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par :
  - une construction admise,
  - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
  - un aménagement autorisé,
  - des recherches archéologiques.

6. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique sont admis, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement.
7. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement de zone pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/des dispositions non respectées ou qu'ils en réduisent la non-conformité.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Article 3 UL - Accès et voirie**

---

#### **1. Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement piéton, cycle et des personnes handicapées.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité, et limiter la gêne des usagers,
  - de la protection civile,
  - de la lutte contre l'incendie,
  - liées à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. Nonobstant les dispositions suivantes, les aires de stationnement collectif doivent être desservies au maximum par 2 accès automobiles depuis les voies ouvertes à la circulation publique, sauf si leur importance, la nature des constructions, installations, occupation du sol ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
  - 1.4.1. Un accès desservant une aire de stationnement collectif ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 m.  
Une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres). Lorsque ces deux largeurs sont accolées, le total peut être réduit à 5 m.
  - 1.4.2. Toutefois, pour les accès de moins de 15 m de long, et lorsque le retournement sur le terrain est possible, une seule largeur d'accès est admise.

2. Lorsque l'accès d'un bâtiment sinistré régulièrement édifié et qui doit être reconstruit est susceptible de porter atteinte à la sécurité de la circulation, le droit de reconstruction à l'identique peut être assorti de conditions particulières tendant à l'amélioration des conditions de sécurité des accès.
3. **Voirie**
  - 3.1. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes, dès lors que les contraintes de site et d'exploitation le permettent, doivent être aménagées de façon à permettre une circulation sécurisée des vélos.
  - 3.2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :
    - que la création d'une impasse constitue la seule solution technique permettant la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction,
    - que l'entité foncière concernée par le projet soit en situation d'enclave en limite d'une zone naturelle, agricole ou inondable ou d'un obstacle physique (voie ferrée...).
  - 3.3. Lorsqu'une voie nouvelle en impasse est admise, une voie piétonne traversante permettant l'accès à la zone naturelle, agricole ou inondable pourra être demandée dans le projet d'aménagement ou de construction.
  - 3.4. Lorsqu'elles sont admises, les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.  
Les dimensions de toute place de retournement doivent permettre d'inscrire un cercle d'au moins 22 m de diamètre dans la partie accessible aux véhicules automobiles.

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

---

### **1. Réseau de distribution d'eau**

Toute nouvelle construction, établissement ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Réseaux d'assainissement**

- 2.1. Toute nouvelle construction, établissement ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.  
Toutefois, l'assainissement non collectif pourra être admis dans les secteurs d'assainissement non collectifs du plan de zonage d'assainissement communal.
- 2.2. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

2.3. Les eaux pluviales doivent être recueillies dans un réseau distinct dont les caractéristiques doivent permettre son raccordement à un réseau séparatif. Il en est de même en l'absence de réseau public séparatif, afin de permettre son branchement ultérieur.

### 3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux **sous les voies nouvelles** doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

5. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

## Article 5 UL - Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

## Article 6 UL - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

1. A l'exception de celles prévues à l'alinéa 5 ci-après, les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 1,50 m par rapport à l'alignement existant, à créer ou à modifier.

2. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à l'alignement.

3. Lorsqu'une marge de recul réglementaire ou graphique est applicable, elle ne s'impose pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.

4. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul définie au § 1 ci-dessus.

5. Les constructions, ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures peuvent être implantés à l'alignement. A défaut, ils doivent respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

## **Article 7 UL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

1. Les constructions et installations sont admises sur les limites séparatives.
2. Lorsqu'elles ne sont pas implantées sur une limite séparative, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
  - 2.1. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est également admise à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup>. Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
  - 2.2. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au § 2 ci-dessus.
3. Les constructions, ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures sont également admis à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus sous réserve de respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives, les conditions prévues au paragraphe 2 ci-avant ne s'appliquant pas.
4. Les extensions, constructions et installations rendues nécessaires pour la mise en accessibilité handicapée de bâtiments existants autres que des logements et ne respectant pas les dispositions du présent article sont néanmoins admises dès lors qu'elles ne sont pas implantées à moins de 50 cm d'une limite séparative.

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

---

Une distance d'au moins 5 m est obligatoire entre deux bâtiments non contigus (ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière...).

## **Article 9 UL - Emprise au sol**

---

L'emprise au sol maximale des constructions et installations, définie par la projection verticale du volume hors oeuvre, y compris les saillies et éléments de décoration architecturale, est fixée à 25 % de l'unité foncière.

## **Article 10 UL - Hauteur maximum des constructions**

---

1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.
2. La hauteur maximale hors tout des constructions et installations est limitée à 9 m.
3. Nonobstant les dispositions précédentes et par exception, les éléments suivants ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur hors tout des bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions et installations.

## **Article 11 UL - Aspect extérieur**

---

### **1. Clôtures**

- 1.1. Les clôtures éventuelles ne dépassent pas 2 m de hauteur.
- 1.2. Les clôtures sont constituées de haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie ; elles ne peuvent pas comporter de mur bahut, leurs dimensions et caractéristiques doivent leur permettre de rester transparentes au passage de la petite faune.

### **2. Antennes paraboliques et installations techniques**

- 2.1. L'installation d'antennes paraboliques est interdite en façade sur rue ou emprise publique ainsi qu'en saillie sur les balcons et garde-corps. Toutefois, cette installation pourra se faire sur la partie toiture de ces façades sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du faîtage.  
L'installation est également admise sur les toitures-terrasses, sous réserve de ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- 2.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.
- 2.3. Toute installation technique apposée en façade ou en toiture (gaines ou coffrets techniques, climatiseur...) doit être intégrée à l'architecture et traitée de manière à ne pas être directement visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

## Article 12 UL - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,5 m<sup>2</sup> au moins, non compris les dégagements. Cette surface est à majorer de 32 % pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.  
La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux personnes handicapées).  
De façon générale, les dimensions des emplacements devront leur permettre de répondre à leur destination.
3. Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent pour la même opération à des occupations multiples (bureaux, salles de réunion... à l'exception des logements).  
La mutualisation du stationnement (foisonnement) entre équipements publics ayant des modes de fonctionnement décalés dans le temps est admise.  
Le nombre de places à réaliser lorsque les places sont mutualisées au sein d'une même opération ou entre équipements publics doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement.
4. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement<sup>(1)</sup>, le nombre minimum de places de parking automobile et de bicyclette à réaliser doit répondre aux normes suivantes :
5. **Stationnement automobile :**

Type d'occupation du sol	Nombre de places
HABITATIONS (résidents et visiteurs)	
- par tranche entamée de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
BUREAUX (employés et visiteurs)	
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1

### 5.1. Equipements exceptionnels et destinations non prévues ci-dessus :

Pour des constructions, installations ou des équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste ci-dessus, il sera procédé par assimilation et en tout état de cause, ils devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

*(1) En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et deux-roues s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. Ce principe s'accompagne de l'obligation de maintien ou de rétablissement des places affectées par la transformation.*



## 5.2. Stationnement des deux-roues :

Les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires. Ce local doit être aisément accessible afin de lui permettre de répondre à sa vocation et ne peut pas être réalisé en sous-sol.

Ce local<sup>(1)</sup> à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

- Pour les **constructions à usage d'habitation**, 1 place de stationnement de deux-roues doit être réalisée par tranche entamée de 85 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- **Bureaux**, par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 m<sup>2</sup> ou 2 places ;
- **Restaurants**, par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 dispositifs sécurisés en surface, accessibles du domaine public ;
- **Locaux d'enseignement** :
  - primaire, par classe : 4,5 m<sup>2</sup> ou 3 places<sup>1</sup>
  - secondaire, technique ou supérieur, par classe : 15 m<sup>2</sup> ou 10 places<sup>1</sup>
- **Les équipements sportifs, associatifs, de spectacle ou culturels** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

## Article 13 UL - Espaces libres et plantations

---

1. La réalisation de mouvements de terre liés à des rez-de-chaussée ou des terrasses surélevés est interdite.
2. La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 50 % de l'unité foncière est obligatoire.  
La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.
3. Les aires de stationnement en surface doivent être ombragées par des dispositifs végétalisés ou des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.

## SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

### Article 14 UL - Coefficient d'occupation du sol

---

Non réglementé.

---

*(1) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé. Au sens de cet article 12, il faut entendre par deux-roues également les deux-roues motorisés.*