

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL de la Perrière est destinée à accueillir les activités de loisirs et de sports.

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations non directement liées à l'accueil d'activités sportives, touristiques ou de loisirs à l'exception de :

- Des constructions mentionnées à l'article UL2
- Des constructions à usage de logements de fonction liées aux équipements sportifs, touristiques ou de loisirs
- Des équipements publics de réseaux.

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'aménagement, l'extension mesurée ou la reconstruction, le changement de destination après sinistre des bâtiments existants sont autorisés à condition d'être en rapport avec les activités sportives, touristiques ou de loisirs,
- Sont soumis à autorisation communale, les coupes et abattages d'arbres:
 - pour les espaces boisés classés selon les modalités définies par les dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme,
 - pour les espaces boisés répertoriés en application des dispositions de l'article L123-1-7^e du code de l'urbanisme.
- Les affouillements ou exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et si la topographie l'exige.

ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Toute autorisation peut-être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ou de la protection des espaces boisés ou de l'insertion du projet architectural et urbain.
- En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- Ou, lorsque les voies publiques sont bordés par des espaces boisés, sous formes de haies bocagères, bandes plantées, ou taillis, un seul accès sera autorisé par unité foncière.
- Pour les constructions ou installations nouvelles, est interdit tout accès direct aux voies suivantes:
 - RD33, RD50.

3.2 Voirie

Sans objet.

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, marais, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions et installations nécessitant une évacuation d'eaux usées doivent être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles non traitées dans la mer, les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent pouvoir permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. En cas d'impossibilité les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 eaux pluviales provenant des aires de stationnement devront faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet dans le réseau collecteur.

4.3 Electricité, téléphone, gaz, télédiffusion

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- l'éclairage d'espaces collectifs et la possibilité de raccordement, construction ou installation au réseau téléphonique doivent être prévu.
- les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.

ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions suivantes :

- RD 33 : 25 mètres en zone urbanisée,
35 mètres hors zone urbanisée,
- en retrait de l'alignement en fonction de l'espace nécessaire aux évolutions autour des installations et constructions prévues dans la zone.

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

Toute installation ou construction devra s'implanter, par rapport aux limites, à une distance égale à la hauteur à l'égout des toitures, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sans objet.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- le choix des matériaux et l'harmonie des couleurs.
- leur tenue générale
- le respect des prescriptions architecturales du site inscrit du parc de Brière.

L'étude architecturale de ces constructions devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère, et de l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1 Clôtures

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul et les limites séparatives doivent être constituées de :

- grillage rigide mailles carrées soudées de couleur blanche ou verte, ainsi que les poteaux.

La hauteur maximale de la clôture sera de 2mètre environ.

Les clôtures des limites de parcelles en contact avec une zone Ab ou N, devront être constituées par une haie bocagère d'essences mélangées (trois au minimum) .

Le choix des essences devra respecter les recommandations de la charte paysagère du Parc de Brière.

Pour ne pas réduire la visibilité dans les carrefours importants, il peut être demandé sur une longueur de 10 mètres de part et d'autre de l'intersection des alignements :

- de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou végétaux opaques,
- de réduire la hauteur des clôtures.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations sera assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UL13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Dans les espaces boisés répertoriés les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Le choix des essences devra respecter les recommandations de la charte paysagère du Parc de Brière.

Les espaces libres non imperméabilisés et les parcs de stationnement seront plantés en respectant les normes suivantes.

13.1 Terrains non imperméabilisés

L'ensemble de la superficie des surfaces libres de construction ou des délaissés des aires de stationnement, sera aménagé en espaces verts jusqu'en limite de propriété.

Sur ces zones d'espaces verts, une proportion minimum de la superficie devra être arbustive :

- avec la plantation d'un arbre de haute tige par 25m² de terrain.

13.2 Parcs de stationnement

Les parcs de stationnement seront obligatoirement plantés, en alignement ou en regroupement sur au moins 70% de leurs surfaces à raison de :

- 1 arbre par 4 places de stationnement calcul fait sur l'ensemble du parc.

ARTICLE UL14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Dans la zone UL, il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UL3 à UL13.