

CHAPITRE 2 - ZONE UL

La zone UL est une zone équipée destinée principalement aux activités de loisirs et de sports ainsi qu'aux équipements publics.

Une partie de la zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

Une partie de la zone est concernée par un périmètre de protection lié à un bâtiment d'élevage.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Les constructions à destination agricole et forestière, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à destination d'habitation sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à destination de commerces et activités de service, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics sauf cas visé à l'article I-2.
- Les autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires.
- Dans les espaces identifiés comme zone humide au titre de la Loi sur l'Eau, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les constructions de toutes natures sont interdites.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les constructions à destination agricole : constructions destinées à l'activité équestre.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes sont admises à la condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.
- Les constructions sont admises à la condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou qu'elles soient liées aux activités de loisirs ou de sports.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les démolitions de toute construction à usage d'habitation sont admises à la condition d'être autorisées au préalable par un permis de démolir.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage ou point le plus haut de l'acrotère de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 10 mètres.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions doivent être implantées soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à celui-ci.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à celui-ci.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Implantation des constructions

- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la mi-hauteur au faitage de la construction ou à l'acrotère, avec un minimum de 4m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non-règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Dans les espaces classés en zone à dominante humide « par diagnostic » » (tels qu'ils sont représentés sur le règlement graphique), 70 % de la surface du terrain d'assiette de la construction doivent restés non imperméabilisés.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Dispositions générales :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite (exemple : mas provençal, chalet savoyard, ...).

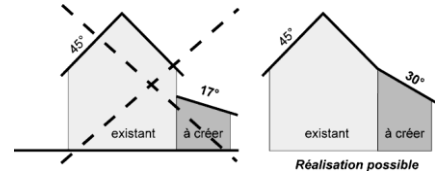
Aspect des matériaux et couleurs

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les tons des murs devront respecter la palette suivante : terre cuite, sable et calcaire.

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.,...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Toitures

- Les toitures seront à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local (une pente comprise entre 35° et 45°).
- Lorsqu'une annexe est accolée à une construction, sa toiture peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante.
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires.
- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales ; rouge vieilli à brun ou terre cuite.
- Les extensions des toitures devront présenter les mêmes caractéristiques (couleurs, matériaux) que les toitures des constructions principales.



Clôtures

- En bordure des emprises publiques :
 - Les clôtures doivent être constituées de grilles, de grillage ou barreaudage, reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.
 - Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...) sur une longueur de 2 mètres maximum.
 - La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,60 mètre. Toutefois, la hauteur des piliers peut être portée à 1,80 mètre.
- Sur les limites séparatives :
 - Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 2 mètres.
- Dans tous les cas :
 - Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
 - Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
 - Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).
 - Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, telles que haies vives.
 - Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

Pour toutes clôtures, il convient de se référer aux prescriptions et conseils de la fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube « la clôture et le jardin » en annexe.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

- 20 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

- Dans les espaces classés en zone à dominante humide « par diagnostic » » (tels qu'ils sont référencés sur le règlement graphique), 70 % des surfaces doivent restés non imperméabilisés.

II-3-b- Aménagement paysager

- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il convient de se référer aux prescriptions et conseils de la fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube « la clôture et le jardin » en annexe.

Article II-3 : Stationnement (R.151-44)

Les normes en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Normes de stationnement » du présent règlement.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimentée en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public après sa réalisation.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, ainsi que les réseaux câblés, doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Exceptions :

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.