
**Dispositions applicables
aux zones urbaines**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Les Dispositions Générales du présent règlement s'appliquent intégralement à la zone UL.

Caractère de la zone UL

La zone UL est destinée à des équipements scolaires et sportifs, ou à vocation touristique, festive ou de loisirs.

2 zones UL sont définies : à la Péronnière et rue du Dorlay.

La zone comprend un secteur ULin, à caractère inondable, dans lequel toute demande d'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la cellule Risques de la Direction Départementale des Territoires de la Loire.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de provoquer des nuisances (sonores, olfactives, visuelles ...) ou des dangers pour le voisinage ou pour l'environnement
- 1.2.** Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone UL
- 1.3.** L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières
- 1.4.** Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs, le stationnement des caravanes
- 1.5.** Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- 1.6.** Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- 1.7.** Les constructions à usage agricole, à usage d'entrepôt, à usage industriel, à usage artisanal ou commercial
- 1.8.** Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1.9.** Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article UL2
- 1.10.** La démolition des éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage du PLU.

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

- 2.1.** Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises,
à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et usagers de la zone et que soient mises en œuvre les dispositions permettant d'éviter des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou pour l'environnement.

2.2. Les constructions à usage d'habitation sont admises,

à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone.

2.3. Dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres (pièce 10 du PLU), les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale autorisés par le règlement du PLU devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

ARTICLE UL 3 - DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCES

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UL 5

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1. Les constructions devront s'implanter en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies.

6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- en cas d'aménagement ou d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant
- pour les constructions annexes
- pour tenir compte de l'implantation des bâtiments environnants
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

7.1. Les constructions devront tenir compte de l'implantation des bâtiments environnants.

7.2. Les constructions pourront s'implanter :

- soit en retrait de 3 m minimum de la limite séparative ou des limites séparatives
- soit sur limite(s) séparative(s), à condition de s'adosser à un bâtiment existant construit en limite sur la parcelle voisine, et sans dépasser la hauteur de ce bâtiment, ceci dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite
- soit dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative ou des limites séparatives, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 4 m dans cette bande.

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

7.3. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- en cas d'aménagement ou d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant
- pour les constructions annexes
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

Article non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définitions

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faitage ou acrotère), en excluant les cheminées et autres éléments techniques.

L'acrotère est un muret situé en bordure de toiture terrasse et en saillie de la façade, pour permettre le relevé d'étanchéité.

10.2.

La hauteur de toute construction nouvelle ne devra pas excéder 11 mètres.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes non fruitières devront être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes avec des espèces locales et diversifiées.

13.2. Les surfaces libres de toute construction devront être enherbées et plantées avec des espèces locales et diversifiées, et/ou aménagées avec des revêtements perméables, y compris les aires de stationnement.

13.3. Les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales devront être plantés et enherbés.

Voir liste d'espèces végétales locales en annexe du présent règlement.

ARTICLE UL 14

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Obligations non réglementées par le PLU.

ARTICLE UL 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Obligations non réglementées par le PLU.