

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

I – Nature de l'occupation du sol

ARTICLE UL 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de bureaux,
- Les dépôts et décharges de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.

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

2-1 : Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des installations présentes dans la zone.

2-2 : Les constructions à destination de commerce à condition que la SHON totale affectée au commerce soit inférieure ou égale à 1000 m².

2-3 : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur.

2-4 : Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-5 : les constructions à destination d'entrepôts et d'industrie à condition qu'elles soient liées à l'aspect logistique et industriel de l'activité portuaire

Rappel :

Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UL 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Ils peuvent également être refusés si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de SHON projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. 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.

ARTICLE UL 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS ET LES MODALITES DE STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES

4-1. Eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2. Assainissement :

Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs sont définies au règlement d'assainissement communal en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées domestiques : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. A titre d'information, pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif est possible suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) : leur déversement dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux. Le débit de fuite ne doit pas excéder 2l/s/ha dans le réseau et 10l/s/ha dans le milieu naturel.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures ou autres techniques alternatives) avant déversement dans le réseau public.

4-3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Rappel :

Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

ARTICLE UL 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UL 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait.

Rappel :

En application des dispositions de l'article L.451-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible.

ARTICLE UL 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Rappel :

Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

ARTICLE UL 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris à l'exception des cheminées. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans les cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 Règles générales :

La hauteur maximum des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 15 mètres au faîtage, superstructures comprises, cheminées exclues.

10-3 Règles particulières :

Dans les parties de la zone repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la hauteur maximale autorisée peut être majorée de la différence d'altitude entre le niveau du sol avant travaux et la cote de plancher requise par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

ARTICLE UL 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1 Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un cahier de recommandations dans les annexes du PLU explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

11-2 Les toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Pour les toitures à pente, les matériaux suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois. Les toitures à pente ou non peuvent également être végétalisées.

Tout autre matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

Pour les toitures terrasses : elles sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques aux volumes de la construction.

11-3 Les façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

11-4 Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

11-5 Les éléments de modénatures :

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, etc. est préconisée.

11-6 Les volets roulants :

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

11-7 Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

11-8 Les édicules et gaines techniques :

Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

11-9 Les dévoiements des conduits de cheminée :

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

A cet égard, le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.) sur un linéaire supérieur à 3 mètres.

11-10 Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-11 Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11-12 Les clôtures et les portails :

11-12-1 : Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

11-12-2 : Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- un muret d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'une grille ;
- la partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de la hauteur totale de la grille. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille.
- La hauteur maximale doit être comprise entre 1.50 et 2.20 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

Les clôtures réalisées sur les limites séparatives aboutissant à la rue doivent également respecter ces dispositions dans une profondeur minimale comptée de la rue à l'aplomb des constructions (existantes ou à créer) implantées sur le terrain.

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,5 mètres au-dessus du sol naturel.

11-12-3 : Les dispositions figurant au 11-12-2 ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements publics ou d'intérêt collectif.

11-13 La restauration et l'extension des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-14 Les bâtiments faisant l'objet d'une protection spécifique :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article R. 123-21 2° d.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

11-15 les façades commerciales :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-16 Les plantations et espaces verts identifiés :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

ARTICLE UL 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Prescriptions en matière de stationnement :

Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place par logement et une place par tranche de 60 m² de SHON
- une place par logement aidé

Toute tranche commencée est due.

Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette.

Toute tranche commencée est due.

Les places commandées ou doubles sont interdites.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Pour les constructions à usage de commerces :

- Pour chaque Commerce inférieur à 450 m² : 1 place par tranche de 100 m² de SHON
- Pour chaque Commerce de plus de 450 m² : 1 place par tranche de 20 m² de SHON

Toute tranche commencée est due.

Par ailleurs, pour les commerces dont la SHON excède 450 m², il pourra être imposé la réalisation d'une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

Il est rappelé que les aires de livraison mentionnées ci-dessus doivent être réalisées sur le terrain de l'opération.

Pour les constructions à usage d'artisanat :

- Artisanat inférieur à 100 m² de SHON : 1 place
- 100 m² ≤ SHON ≤ 500 m² : 1 place par tranche de 200 m² de SHON
- 500 m² ≤ SHON ≤ 1 000 m² : 1 place par tranche de 150 m² de SHON
- SHON > 1 000 m² : 1 place par tranche de 100 m² de SHON

Toute tranche commencée est due.

Par ailleurs, il sera imposé, au dessus de 100 m² de SHON, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes aux établissements installés dans une même construction.

Il est rappelé que les aires de livraison mentionnées ci-dessus doivent être réalisées sur le terrain de l'opération.

Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 200 m² de SHON

Toute tranche commencée est due.

Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera imposé, au dessus de 200 m² de SHON, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

Pour les constructions à usage d'industrie :

- 1 place par tranche de 100 m² de SHON

Toute tranche commencée est due.

Pour les constructions à usage d'industrie, il sera imposé, au dessus de 200 m² de SHON, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres

Toute tranche commencée est due.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif :

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Prescriptions particulières :

- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue ci-dessus, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat, de commerce, d'entrepôt et d'industrie en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.
- Dans les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 4 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes et au moins 1,5% de la SHON et 10 m² minimum. Pour toutes les autres catégories de constructions (équipements publics, salle de spectacle, foyers ou résidences, bureaux...), il est créé une aire couverte pour le stationnement des deux-roues, prévue sur le terrain.
- En cas de difficultés de réaliser, pour des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. Ces places devront être situées dans un rayon de 300 mètres autour de la construction faisant l'objet de l'opération de construction, d'extension significative, ou de changement de destination.
 - soit du versement de la participation mentionnée à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de SHON dans la limite de 50% de la SHON existante avant le commencement des travaux.
- En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

12-3 Normes techniques :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
 - largeur : 2,30 mètres.

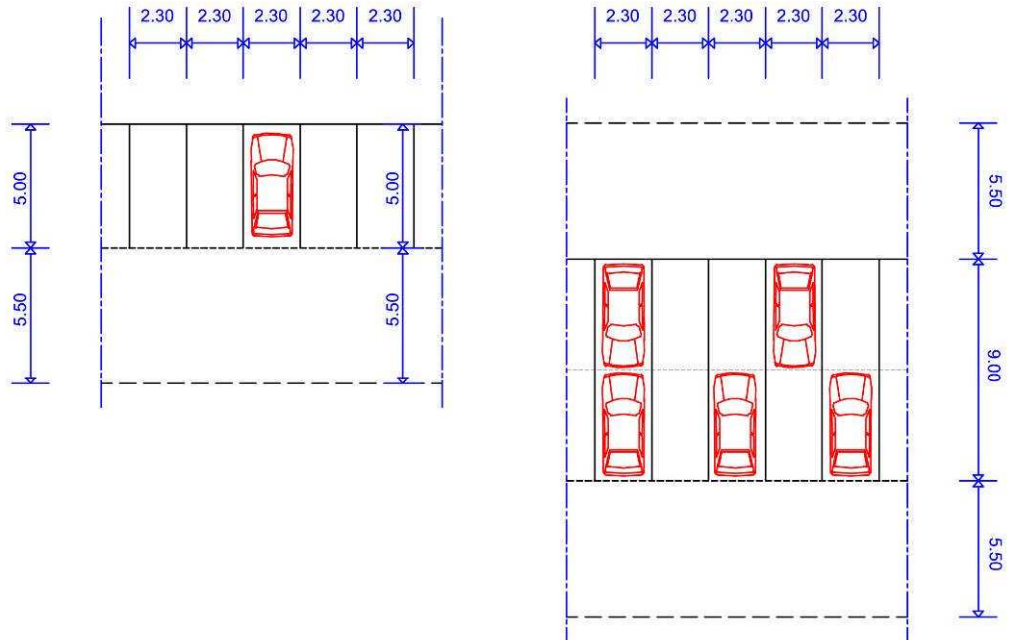
- En cas de stationnement en épi :
 - longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - largeur : 2,50 mètres.

- En cas de stationnement longitudinal :
 - longueur : 5 mètres ;
 - largeur : 2,20 mètres.

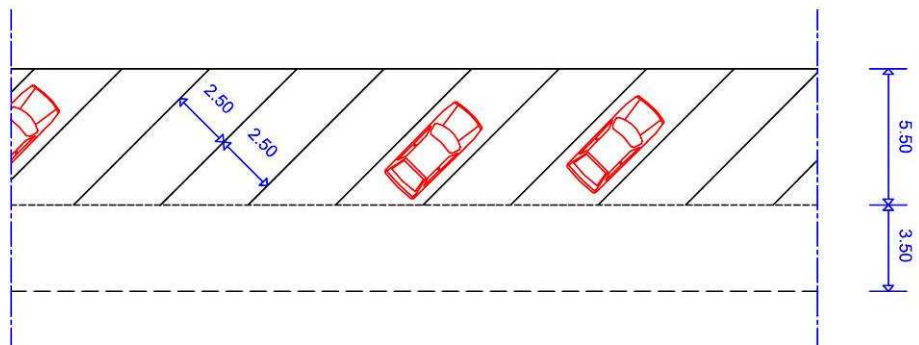
Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles (obligation uniquement pour l'accès au 1^{er} niveau de sous-sol), d'une largeur d'au moins 6 mètres.

Règles de stationnement

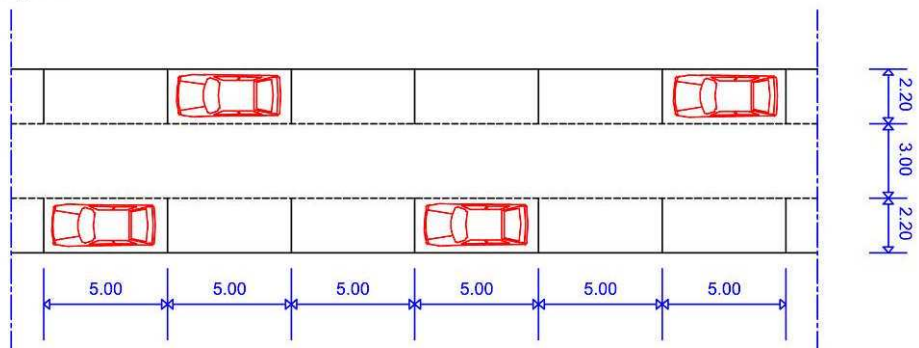
Stationnement perpendiculaire



Stationnement en épi



Stationnement longitudinal



Les dessins ont un caractère illustratif.

ARTICLE UL 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UL 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.