

ZONE UL

La zone UL correspond aux espaces occupés, ou destinés à accueillir des activités de détente, de sport et de loisirs, d'accueil et d'hébergement touristique

Cette zone comprend **le secteur ULs** réservé à des équipements collectifs, à des installations de sport et de loisirs.

La zone UL est touchée par le secteur à risque **naturels d'inondation de l'Isère « I »**. Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels **d'inondation de l'Isère (I)**, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 3 paragraphe 3-5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

La zone UL est également touchée par le secteur à risques technologiques de type rupture de barrage.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques de type rupture de barrage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 -1 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Le secteur ULs de Brignon est impacté les secteurs à risque technologique créé par la canalisation de l'oléoduc de défense commune

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques de type « DTG » et « DG » les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 paragraphe 4-2 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

La zone UL comprend des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5- 7° du code de l'urbanisme.

Les éléments identifiés ou repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5- 7° du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Dans l'ensemble de la zone UL, y compris dans le secteur ULs, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions à usage agricole ou forestier
 - Les constructions à usage industriel ou artisanal,
 - Les constructions à usage d'entrepôts non liées à une activité commerciale attenante,
 - Les installations classées non liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - L'ouverture et l'exploitation des carrières,
 - Les aires de dépôts ou de stockage,
 - Les dépôts de véhicules usagés
 - Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celle autorisées à l'article UL2
 - Les antennes relais de radio télécommunication,
 - Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
 - Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés.

- Dans le secteur ULs :

- Les constructions à usage de commerces ou de services
- Les constructions à usage hôtelier ou de restaurant,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ;

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

1- Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UL, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) .et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont liées aux activités de détente, de sport, de loisirs, d'accueil ou d'hébergement touristique pratiquées dans la zone.
- Les installations classées sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à la vocation de loisirs ou d'hébergement touristique de la zone et à condition qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les installations de production d'énergie de type éolienne sont autorisées à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments, et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

2 - Dans le secteur ULs :

- Les constructions et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont liées exclusivement aux activités de détente, de sport, de loisirs pratiquées dans ce secteur, ou s'il s'agit de bâtiments publics.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir des caractéristiques, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position 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. En particulier :

- Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée. Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique. Ces eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit. Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet éventuel dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil), doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols, et ne doivent pas aggraver l'écoulement sur les fonds voisins.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Toute construction rejetant des eaux usées doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature géologique du sol. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation ainsi qu'aux normes techniques en vigueur.

4.3. Electricité – Télécommunications et autres réseaux filaires:

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans la zone UL en dehors du secteur ULs, la superficie minimale des terrains support d'une construction rejetant des eaux usées, doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

** Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.*

L'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois :

- Le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc..) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il ne respecte pas le recul imposé, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire la distance mesurée entre la construction existante et l'alignement de la voie, et que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

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

** Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.*

Toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, ces règles de recul ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.

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

Non réglementée.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée à l'égout de toiture :

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 6 mètres, sauf pour les équipements collectifs pour lesquels la hauteur maximale autorisée est portée à 15 mètres.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faitage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- 2 mètres au total à l'alignement des voies publiques,
- 2 mètres au total le long des limites séparatives.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

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

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect général et forme bâtie :

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faitage, volume, ordonnancement, couleur des tuiles, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,

- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc)

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Adaptation au terrain :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface, et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie.

Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié.

La réfection des murs de clôtures existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sans surélévation ; ils doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces.

Dispositions diverses :

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible et seront sauf contraintes techniques, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation en façade est interdite.

Les éléments de climatiseurs extérieurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Notamment, le nombre de places de stationnement devra être suffisant pour répondre aux besoins de la fréquentation touristique.

Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Il est exigé des places de stationnement pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manœuvre compris et ce, à raison de :

- une place pour 10 visiteurs pour les équipements sportifs, culturels, sociaux...
- une place pour 100m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces, ou de services liées au tourisme ou aux loisirs.

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

Rappel :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs identifiés en application de l'article L. 123-1-5-7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. Dans le cas d'abattage pour des raisons sanitaires, les arbres existants seront remplacés par des plantations de qualité équivalente.

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions ou des aménagements réalisés pour l'accueil et l'hébergement touristique, seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

Les espaces libres de constructions non occupées par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables et entretenus sur la totalité de leur surface

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres (halliers), arbres et arbustes d'essences locales panachées, à feuilles caduques.

Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour une place de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

La construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

La plantation des essences figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.