

ZONE UL

La zone **UL** est destinée à recevoir des aménagements, installations et constructions liées à des activités de loisirs en relation avec la forêt de Rieumes.

Elle est composée :

- du secteur ULa, destiné à accueillir les aires de stationnement, les bâtiments d'accueil, de restauration et commercial, une salle polyvalente. Tous ces équipements sont liés à l'activité du parc.
- du secteur ULb qui reçoit un nombre limité d'hébergement (habitations légères de loisirs).
- du secteur ULa1 destinée à accueillir une tour servant de base à une tyrolienne liée à l'activité du parc.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1- Les constructions et installations à usage industriel,
- 2- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 3- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 3- Les constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 4- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 5- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 6- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 7- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 8- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

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

1 - Rappels :

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

Dans tous les secteurs :

- Les constructions et installations à usage de parc de loisirs, les aires de jeux et les constructions et installations techniques liées aux activités de loisirs à condition qu'elles soient en relation avec la forêt et qu'elles ne compromettent pas la conservation et la protection des boisements existants.

Dans le secteur ULa :

- Les équipements publics à condition qu'ils soient liés à l'activité du parc.
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat à condition qu'elles soient liées à l'activité du parc,
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions, installations et activités du parc.

Dans le secteur ULb :

- Les constructions et installations à usage de parc de loisirs, les aires de jeux et les constructions et installations techniques liées aux activités de loisirs à condition qu'elles soient en relation avec la forêt.
- Les habitations légères de loisirs à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de type parc résidentiel de loisirs ou terrain de camping et qu'elles soient liées à l'activité du parc.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès sont soumis à l'avis du gestionnaire de la voie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

b) Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

4 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être implantées, avec un recul minimum de 30 m. par rapport à l'axe de la RD 3.

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

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée sous sablière, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

1 - La distance entre tous les points de deux constructions, si elles ne sont pas contiguës, sur une même propriété doit au moins être égale à 4 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les piscines, les annexes et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 4,5 mètres.

Dans le secteur ULa1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 20 mètres de hauteur.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Les façades des constructions admises seront en bois apparent.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - plantations existantes :

Dans une profondeur de 30 mètres au moins comptés à partir de la limite d'emprise de la RD3, les plantations existantes doivent être conservées à l'exclusion des emprises des accès.

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales.

2 - Espaces libres - Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.