

## **CHAPITRE 3**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL**

La zone **UL** est une zone dont la vocation est d'accueillir les activités sportives, les activités de loisirs ainsi que les terrains de camping et de caravaning.

## **SECTION 1**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### ***ARTICLE UL.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES***

**A -** Il est rappelé que sont obligatoirement soumis à autorisation ou à déclaration:

1. l'édification de clôtures.
2. les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
3. les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.
4. les défrichements dans les espaces boisés soumis au régime forestier.

**B -** Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

1. les bâtiments destinés à accueillir des installations sportives ou de loisirs;
2. les terrains de jeux , les terrains de sports, les parcs d'attraction, ....
3. les terrains de camping et de caravaning soumis à autorisation préalable.
4. les constructions destinées à recevoir restaurant, bar, salle de réunion, salle d'animation, sanitaire, bureaux, ... nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone;
5. les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone.

#### ***ARTICLE UL.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***

**A -** Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article **UL.1**.
2. les lotissements à vocation d'habitat.
3. l'ouverture et l'extension de carrières.
4. les constructions à usage d'activités industrielles, artisanale ou commerciales (sauf commerces liés aux activités autorisées dans la zone).
5. les installations et travaux divers mentionnées à l'alinéa (c) de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme

**B -** Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer.

## SECTION 2

### CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE UL.3 : ACCES ET VOIRIE.**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.  
Ces accès doivent avoir au moins 3,50 mètres de largeur de chaussée.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération. (R.D. 2 et RD. 53)  
Des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction (station-service,...) et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

#### **ARTICLE UL.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### *1. Adduction en eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Les nouvelles canalisations principales de distributions devront être réalisées avec un diamètre minimum de 100 mm, permettant la mise en place sur le réseau de poteaux incendie normalisés.

##### *2. Eaux pluviales*

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement au réseau d'eaux pluviales si il existe, si non elles seront évacuées sur le terrain d'assiette de la construction, et elles ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

### 3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu,

ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

#### **ARTICLE UL.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

néant

#### **ARTICLE UL.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Sauf raisons techniques justifiées, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Cette disposition s'applique également aux routes départementales dans l'agglomération.

#### **ARTICLE UL.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Sous raisons techniques contraires justifiées, les constructions seront édifiées à 3 mètres minimum des limites séparatives. (Cette disposition s'applique également aux mobil-home et Habitation Légère de Loisirs H.L.L.)

2. Un recul compris entre 0 et 3 mètres peut être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique ou architectural, et notamment ,

- pour la modification, et l'extension, de constructions existantes;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles;

- pour des motifs d'intégration paysagère et notamment pour préserver un élément paysager d'intérêt : talus, haies, ou arbres isolés;
- pour les ouvrages techniques ou l'installation d'abri de jardin de superficie inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

***ARTICLE UL.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES  
SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES  
LIEES PAR UN ACTE  
AUTHENTIQUE.***

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

***ARTICLE UL.9 : EMPRISE AU SOL.***

Néant

***ARTICLE UL.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.***

Néant

## **ARTICLE UL.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

### **1. Généralités.**

R 111 - 21 : " Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

2. Les constructions d'annexes telles que abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de fortune sont interdits.

### **3. Clôtures.**

#### *a clôtures sur voie:*

elles seront constituées de haies vives, qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 1m50 noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques. Un aspect particulièrement soigné sera exigé aux abords des chemins départementaux.

#### *b clôtures sur limites séparatives:*

elles seront constituées de grillage d'une hauteur maximale de 1m50 doublé ou non d'une haie vive;

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

***ARTICLE UL.12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.***

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

***ARTICLE UL.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.***

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).

2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé lors du permis de construire par l'Autorité compétente.

**SECTION 3**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

***ARTICLE UL.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS, C.O.S.***

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

***ARTICLE UL.15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.***