

## CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

### CARACTERE DE LA ZONE UL

Cette zone est une zone destinée à accueillir les activités sportives et de loisirs ainsi que les camping-caravanings et parcs résidentiels de loisirs.

### ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- les constructions et installations à usage d'industrie,
- les constructions et installations à usage d'artisanat,
- les constructions et installations à usage de commerce,
- les constructions et installations à usage d'activité agricole,
- les constructions et installations à usage d'entrepôt,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

### ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone.**

**Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article 1, si la topographie l'exige, et à la réalisation d'aires de stationnements collectif en sous sol.**

**L'amélioration et l'extension des habitations existantes sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à compromettre l'aménagement de la zone.**

**Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des principales voies de desserte du territoire sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 4 avril 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres figurant en annexes.**

## ARTICLE UL3 - ACCES ET VOIRIES

### 3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit border directement une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès est interdit sur la RD 99 (à l'ouest de l'agglomération).

### 3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles desservant plus de 1 terrain doivent avoir une emprise minimale ouverte à la circulation automobile de 4 m de largeur.

Les voies en impasse desservant plus de 3 terrains doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de terrains desservis.

## ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **4.2. Assainissement**

### **Eaux usées domestiques**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la réalisation du système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou caniveau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

## **4.3. Electricité - téléphone**

La desserte de la ou des constructions doit être réalisée à l'intérieur de la parcelle par des câbles enterrés.

En cas de constructions en ordre continu, le réseau sera posé soit sur les façades, sous les corniches, soit enterré.

Dans les lotissements et constructions groupées, les réseaux doivent être réalisés par des câbles enterrés.

## **ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'existe pas de règle particulière.

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

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait

- par rapport à l'axe des différentes voies du réseau routier départemental et hors agglomération les reculs minimaux à respecter pour les constructions nouvelles sont de :

Catégorie	Routes concernées	Recul minimal imposé
LS	RD99 (à l'Est de l'agglomération), 99 E et 774	100 m pour l'habitat, 50 m pour les activités et 30m pour les bretelles d'échangeurs
LAT 2	RD45, 92 (au Sud de l'agglomération), 99 (à l'Ouest de l'agglomération), 774 A et 774 (au Sud de l'agglomération, à partir de son intersection avec la 774 A)	35 m pour l'habitat et les activités
RDL	RD 47, 48, 51, 92 (à l'Ouest de l'agglomération), 192, 233, 247, 252, 774 (au Sud à partir de l'intersection avec la RD 45)	25 m

- dans les autres cas et pour les autres voies : retrait minimum de 10 m par rapport à l'axe, avec retrait minimum de 5 m sur l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes sont possibles lorsque le projet avoisine une construction existante, en bon état, qui serait édifiée avec un retrait différent.

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

Les constructions doivent être éloignées d'une distance minimale de :

- 6 m par rapport aux limites séparatives,
- 9 m par rapport aux limites de fond de parcelle.

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

Il n'existe pas de règle particulière.

## ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'existe pas de règle particulière.

## ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- 3,50 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 m au faîtage pour les autres constructions.

## ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

### 11.1. Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'unité et la qualité des matériaux (l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit),
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes.

**11.2. La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée.** La prise en compte de l'environnement et de la sensibilité du site justifie une ouverture architecturale, des installations et l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales, etc.), sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante : les panneaux solaires seront encastrés, l'aspect des matériaux et les couleurs seront compatibles avec l'entité du secteur...

### 11.3. Toitures

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures en chaume auront une pente comprise entre 50° et 55°.

Les autres constructions, si elles ne sont pas couvertes en ardoises pourront être couvertes en bacs acier prélaqués.

### 11.4. Clôtures

Les clôtures éventuelles, d'une hauteur maximum de 2 m, doivent être constituées, soit :

- d'une haie vive,
- d'une grille ou d'un grillage obligatoirement doublé(e) d'une haie vive,

Les murets de pierres traditionnelles existants seront toutefois préservés et remis en état si besoin.

Les haies doivent être constituées d'essences locales (cf. liste en annexe).

**11.5.** La démolition des murs et murets de qualité sera strictement limitée aux besoins de la construction.

## ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions, installations et des visiteurs sera assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès. La réalisation d'un nombre minimal de places sera exigée suivant les règles ci-après :

### **Habitation :**

- 2 places par logement

### **Activités :**

- hôtel :
  - 1 place de stationnement par chambre
- restaurant :
  - 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

En cas de changement d'affectation, la norme applicable est celle de la future utilisation.

Pour les autres activités, le nombre de places sera fonction du besoin estimé.

## ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### **13.1. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **13.2. Obligation de planter**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

**13.3.** Les aires de stationnement collectif devront être arborées et paysagées.

**13.4.** Les espaces libres doivent être tenus en état permanent de propreté.

**13.5.** L'aménagement paysager sera exigé à l'occasion de chaque projet.

## **ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé à :

- 0,15 pour les parcs résidentiels de loisir,
- 0,025 pour les autres utilisations.

Le COS ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.