

TITRE II**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES****CHAPITRE 6****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**
(Vocation de loisirs)**CARACTERE DE LA ZONE UL**

La **zone UL** est destinée à accueillir les activités sportives, de loisirs et de tourisme, ainsi que les campings caravanings et parcs résidentiels de loisirs.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage agricole, industriel, et celles qui ne sont pas directement nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- 1.2 Les dépôts et les entrepôts.
- 1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.4 Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus.
- 1.5 Les carrières.
- 1.6 Les dépôts de véhicules hors d'usage.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les constructions, installations et équipements à condition d'être liés aux activités sportives, de loisirs et de tourisme, ainsi qu'aux campings caravanings et parcs résidentiels de loisirs
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone.
- 2.3 Les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- 2.5 Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, des réseaux, à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone ainsi que les dépôts de remblais et matériaux pour l'entretien des voies communales et départementales.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès :**

3.1.1 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.

3.1.2 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.

3.2 Voirie :

Sans objet.

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.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise dans le respect des règles sanitaires.

4.2 Assainissement :**4.2.1 Eaux usées domestiques :**

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable et conforme à la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 Eaux pluviales :

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins-tampons, tranchées filtrantes, ...).

4.3 Électricité - Téléphone - Télédiffusion :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdites.

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

6.1 Hors zone urbanisée, le nu des façades des constructions doit respecter un retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

RD 117, 13 et ER n° 26	: 75 m
RD 73, 87, 64, 95, 295, 72, 80	: 25 m
Autres voies	: 10 m

6.2 Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.
- L'inconstructibilité de la bande des 75 m ne s'applique pas aux constructions et aux services publics liés ou exigeant la proximité des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public et aux extensions de constructions existantes.
- Lorsque la zone fait l'objet d'un projet urbain, la marge de recul est réduite à 35 m par rapport à l'axe de la RD 13 et de l'ER n°26, et à 25 m par rapport à l'axe de la RD 117.

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

7.1 **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite doit au moins être égal à 6 mètres.

7.2 **Implantation par rapport au fond de parcelle :**

En fond de parcelle, tout point de la construction doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres de la limite.

7.3 Des implantations différentes sont possibles lorsqu'est justifiée une impossibilité technique des implantations des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1** La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
- 12 mètres à l'égout des toitures pour les équipements à vocation de service public et d'intérêt général ;
 - 6 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé, pour les autres constructions.
- 10.2** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées, silos, ... et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur implantation par rapport aux constructions environnantes,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

11.2 Toitures :

- 11.2.1** Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (30° maximum), couvertures en tuiles demi rondes en usage dans la région.
- Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant avec une pente de toiture de 45° maximum.
- 11.2.2** Les toitures des équipements et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des voiries et des réseaux pourront être réalisées en toiture terrasse.
- 11.2.3** Dans le cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- 11.2.4** Les toitures de type terrasse sont autorisées dans le cas d'un projet architectural innovant, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ou pour les éléments de liaison.

11.3 Clôtures :

- 11.3.1** En façade et sur les limites séparatives, les clôtures doivent être constituées soit par :
- Un muret de pierre ou enduit, d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses de bois ou de plastique, éventuellement doublé d'une haie vive.
 - Un grillage ou des lisses de bois, éventuellement doublé d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

L'usage du béton moulé est strictement limité à 0,40 m de hauteur.

- 11.3.2** Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées soit par :
- Une haie vive,
 - Une grille ou un grillage doublé d'une haie vive,
 - Des lisses de bois ou des brandes doublées d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Les haies et les talus existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

12.1 Construction à usage de logement de fonction :

Un garage ou une place de stationnement par logement de fonction ou de gardiennage.

12.2 Construction à usage de bureaux et services :

Une place par fraction de 40 m² de surface de plancher.

12.3 Établissements divers :

Hôtels	: 1 place par chambre
Restaurants, cafés	: 1 place par 10 m ² de salle,
Hôtels-restaurants	: La norme la plus contraignante est retenue
Cliniques, foyers	: 1 place pour 2 lits,
Salles de réunion, de sports, de spectacle	: 1 place pour 2 personnes
Etablissements d'enseignement	: 1 place pour 80 m ² de surface de plancher

12.4 Modalités d'application :

- 12.4.1** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.
- 12.4.2** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.4.3** Des dispositions moins contraignantes pourront être adoptées pour les équipements publics ou privés à vocation d'enseignements, réunions, spectacles ou sports, lorsqu'il existe des parkings publics à proximité.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2** L'ensemble des terrains de camping autorisés dans la zone UL devra être planté et aménagé en espace vert.

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1** Les constructions de bâtiments sanitaires, les équipements d'infrastructure et les équipements publics ne sont pas soumis à la règle de densité.
- 14.2** Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3.