

TITRE II

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

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 ADMISES

1.1 - Dans la zone UL sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1.1 - les constructions et les équipements à usage sportif, touristique, hôtelier, culturel et de loisirs ;

1.1.2 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux ;

1.1.3 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;

1.1.4 - les parcs résidentiels de loisirs ;

1.1.5 - les parcs d'attractions ouverts au public ;

1.1.6 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

1.1.7 - les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement ;

1.1.8 - l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes.

1.1.9 - les annexes aux constructions existantes

1.2 - Dans la zone UL sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.2.1 - les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements autorisés dans la zone ;

1.2.2 - 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 ;

1.2.3 - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1 - Rappel :

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

2.2 - Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL1.

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 :

3.2.1 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4.00 m

3.2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1 - Assainissement :

4.1.1 - 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, le choix et l'implantation des ouvrages d'assainissement autonome feront l'objet d'une étude de faisabilité jointe à la demande de permis de construire et de

déclaration de travaux.. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.1.2 - Eaux usées non domestiques :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré- traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.1.3 - Eaux pluviales :

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

4.2 - Electricité - Téléphone - Télédiffusion :

Toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Le long de la RD 44 hors agglomération, le nu des façades des constructions nouvelles doit être implanté en retrait de 25 m au moins par rapport à l'axe de la RD 44 sauf pour les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

6.2 – Dans les autres cas, le nu des façades des constructions nouvelles doit être implanté en retrait de 10, 00 m minimum par rapport à l'axe et à 5.00 m minimum de l'alignement des différentes voies

6.3 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne l'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- lorsque le projet de construction jouxte 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 concerne une annexe
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

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

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3,00 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales une distance au moins égale à la demi - hauteur de la construction la plus élevée.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

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 tenue générale.

11.2 - Annexes

11.2.1 - Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec de moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.2.2 - Les annexes aux habitations autorisées d'une largeur supérieure à 4.00 m seront couvertes par une toiture à deux versants de 20 ° minimum.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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.

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UL, il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UL 3 à UL 13.

ARTICLE UL 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.