

## Chapitre 5

---

### Règlement applicable à la zone UL

La zone **UL** est destinée à recevoir les activités de sports ou de loisirs, ou des structures d'accueil non permanent, tourisme et gens du voyage.

La zone UL comporte trois secteurs :

Le secteur **ULa** destiné à l'accueil des gens du voyage.

Le secteur **ULh** destiné à l'accueil touristique dans des structures d'hébergement léger (terrains de camping - caravanning), et leurs équipements d'accompagnement.

Le secteur **ULs** ayant vocation à accueillir des parcs d'attractions.

**Article UL.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UL.2.
2. Les lotissements à vocation d'habitat.
3. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales.
4. L'ouverture et l'extension de carrières.
5. Les constructions à usage agricole et notamment les ateliers d'élevages agricoles
6. Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'une autorisation conforme à l'article UL.2.

**Article UL.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**1. Dans la zone UL (hors secteur ULa et ULs) ,**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les terrains de sport, les installations liées aux sports et les bâtiments destinés à accueillir des activités sportives
2. Les terrains de jeux, les parcs d'attraction et les bâtiments qui y sont liés et nécessaires à leur fonctionnement sous réserve que toutes dispositions soient mises en œuvre pour leur insertion paysagère.
3. Les salles de réunion, club-houses, locaux d'accueil, sanitaires, ainsi que les autres constructions (y compris logement de direction) dans la mesure où elles sont liées et nécessaires à d'un ensemble sportif.

## **2. Dans le secteur ULa**

Sont admises, les constructions, équipements, installations, exhaussements et affouillements, et autres travaux nécessaires à la création et à l'entretien des aires d'accueil des gens du voyage requises par, et conformes, à la législation en vigueur.

## **3. Dans le secteur ULh**

Sont admis,

1. Les terrains de camping et de caravanage dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu environnant.
2. Les terrains de jeux , les installations sportives (piscine tennis, ...) et les bâtiments qui y sont liés et nécessaires à leur fonctionnement sous réserve que toutes dispositions soient mises en œuvre pour leur insertion paysagère.
3. Les salles de réunion, club-houses, locaux d'accueil, sanitaires, ainsi que les autres constructions (y compris logement de direction) dans la mesure où elles sont liées et nécessaires à l'exploitation d'un terrain de camping - caravaning.

## **4. Dans le secteur ULs**

Sont admis les terrains et parcs d'attraction, de jeux et de sports, les bâtiments destinés à accueillir des installations sportives, ainsi que les locaux liés à l'entretien, et les logements liés aux fonctions de gardiennage des terrains sus-visés.

**Article UL.3**            **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies  
ouvertes au public**

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 à 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.
  
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, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)

**Article UL.4**      **Desserte par les réseaux**

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.

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 s'il existe, ou évacuées vers le fossé bordant la voie publique, si ce fossé existe. En l'absence de réseau public ou de fossé, les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise 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. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau 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, les constructions ne pourront être autorisées 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 l'autorité compétente (SPANC) au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

4. *Branchements divers ( réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)*

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ou l'énergie éolienne est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et le raccordement au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

**Article UL.5**      **Superficie minimale des terrains**

Aucune règle n'est définie.

**Article UL.6**                    **Implantation des constructions par rapport aux voies  
et emprises publiques**

1. Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

**2. Dispositions particulières**

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- § pour des projets d'ensemble,
- § pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- § pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- § en raison de l'implantation de constructions voisines,
- § pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- § à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- § pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres

**Article UL.7**                    **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment ,

- § pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- § pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- § en raison de l'implantation de constructions voisines,
- § pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- § pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
  - pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.
  - pour la construction d'annexes non habitables, de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m<sup>2</sup>, de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et de hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

Un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives est également requis pour l'implantation des mobil-homes, et autres habitations légères de loisirs.

Dans le cas de création de nouveaux terrains de camping ou de caravanage, ou dans le cas d'extension, de modification de terrains existant, le recul des emplacements par rapport aux limites séparatives devra être de 3 mètres au minimum

**Article UL.8**            **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle n'est définie

**Article UL.9**            **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

**Article UL.10**        **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

**3,50 mètres** à l'aplomb des façades, ni **8 mètres** au faîtage.

Toutefois, les constructions abritant des activités sportives, les tribunes et autres installations sportives, ainsi que les salles polyvalentes, salles de spectacle, ..., ne sont pas soumises aux règles du paragraphe précédent.

La hauteur des constructions sera définie en fonction des activités qu'elles abritent, tout en répondant au souci d'une bonne intégration dans l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

**Article UL.11** Aspect extérieur des constructions et aménagements des  
abords  
Protection des éléments de paysage

**1. Aspect des constructions**

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 et dans le choix des matériaux.

**2. Clôtures**

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

En site naturel, les clôtures seront constituées de talus plantés, de murets de pierres sèches, ou de haies vives.

En site urbain, les matériaux utilisés pour la clôture devront être en cohérence avec les façades environnantes.

**3. Protection des éléments de paysage**

**a. Les espaces boisés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**b. Les talus**

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, désouchage, ...) devront faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

**Article UL.12**      **Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Les aires de stationnement automobiles et de transport en commun doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale. Les constructions et installations sportives et de loisirs, (installations fréquentées par une population jeune), devront être accompagnées d'aires de stationnement nécessaires aux "deux roues". La taille de cette aire de stationnement sera dimensionnée en fonction de la fréquentation prévisible du ou des équipements sportifs ou de loisirs.

**Article UL.13**      **Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des 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 dans le cadre du volet paysager du permis de construire ou de l'autorisation d'aménagement un terrain de camping - caravaning.

**Article UL.14**      **Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.**

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