

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

Cette zone est destinée à recevoir principalement des aménagements de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé ou autres équipements publics ou privés. Elle peut accueillir également des constructions à usage d'habitation, étroitement liées au fonctionnement de ces équipements. Les réalisations devront être particulièrement étudiées pour permettre une bonne insertion dans le site et le paysage.

La commune est concernée par un **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole et forestière
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination de commerce et d'artisanat
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UL-2
- Les constructions à destination de bureaux, à l'exception de celles mentionnées à l'article UL-2,
- Les constructions à destination d'entrepôt
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

#### **ARTICLE UL-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### ***1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

- Les constructions à destination d'habitation ou de bureau à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs (direction, administration, surveillance, gardiennage, logements et services du personnel ou des utilisateurs de ces équipements collectifs).
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UL-3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

La largeur des voies sera définie en fonction du trafic qu'elles supportent.

## **ARTICLE UL-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)**

### ***1- Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### ***2 - Assainissement***

#### ***a) Eaux usées***

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.  
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans le milieu naturel est interdite.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### ***b) Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales.

### ***3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications***

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

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

Selon la réglementation en vigueur, il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait de 1m minimum par rapport aux voies ou emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

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

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait de 1 m minimum de ces limites.

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

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UL-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UL-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UL-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « 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 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 bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),

peuvent déroger aux règles ci-après du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### ASPECT GENERAL

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

Les extensions de bâtiments existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien.

Les tôles ondulées, matériaux précaires (parpaings nus, bardage métallique, certains matériaux plastiques, etc.) sont interdits.

## **ARTICLE UL-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

#### **DIMENSION DES PLACES**

Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour.

### **2 - Nombre d'emplacements**

#### Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à destination d'équipements publics, d'infrastructures ou de superstructures, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## **ARTICLE UL-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règles.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les coefficients d'occupation du sol (COS) applicables à la zone sont reportés sur les documents graphiques. Lorsqu'aucun COS n'est précisé, il n'est pas fixé de règles.