

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

---

#### GENERALITES

---

##### ■ Caractère de la zone

La zone UL est une zone accueillant des équipements sportifs, culturels, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités tels que base nautique, plan d'eau, parcours de golf, centre équestre, stade, tennis, salle de sport, ...

**SECTION I****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS****ARTICLE UL 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES****Dans les marges de reculement :**

Sans objet

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet

Les constructions, occupations ou utilisations du sol non liée aux activités culturelles, de loisirs, de plein air ou de sport ou sans rapport avec la vocation de la zone sont interdites.

**ARTICLE UL 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Dans les marges de reculement :**

Sans objet

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet

**Sur l'ensemble de la zone :**

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas,
- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone,
- les équipements culturels, sportifs, de loisirs ou de plein air,
- les aires de stationnement nécessaires à la fréquentation de la zone.

**Section II****CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

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 en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**3.2 Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

**4.2 Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

**4.3 Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des 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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...)

#### **4.4 Autres réseaux**

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

#### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et voies piétonnes**

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

#### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

#### **Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit en limites séparatives soit un respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à ces limites séparatives.

**Implantations différentes:**

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

Les retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

**ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

**ARTICLE UL 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

**ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

Les éléments produisant de l'énergie sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

**ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris).

**ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Section III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

