

## Chapitre 4 - Zone UL

### Caractère du territoire concerné

La zone UL est une zone urbaine équipée, ou en voie d'équipement, destinée à accueillir des activités ayant un rapport direct avec le tourisme, le sport et les loisirs.

Elle ne peut recevoir que des installations compatibles avec les activités sportives, de loisirs, de plein air, ainsi que des installations liées aux activités culturelles ou éducatives.

#### .4.1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### Article UL 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL2 sont interdites.

##### Article UL 2 - Occupation et utilisation du sol admises

Sont admises :

##### Sans condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires au fonctionnement des activités sportives ou de loisirs et des activités culturelles ou éducatives.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs.
- Les aires de stationnement.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

##### **Sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement et de leur intégration au site et sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :**

- Les constructions à usage commercial, si elles sont liées à la vocation touristique de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux autorisés dans la zone.
- La réhabilitation des constructions existantes, ainsi que les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces naturels.

#### .4.2 - Conditions de l'occupation du sol

##### Article UL 3 - Accès et voirie

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **Article UL 4 -Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

### **Assainissement**

- **eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau public quand celui-ci se réalise.

- **eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe.

A défaut de réseau public l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit, à sa

charge, réaliser les dispositifs de collecte rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

### **Electricité -Téléphone**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

## **Article UL 5 - Caractéristiques des terrains**

Pour toute installation nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, le terrain aura une superficie compatible avec le dimensionnement du dispositif correspondant aux besoins de la construction .

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

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 15 mètres des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, une implantation particulière des constructions pourra être autorisée dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ou pour assurer une meilleure cohérence architecturale, ou pour tenir compte des configurations parcellaires.

L'implantation à l'alignement est possible pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs.

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

### **Par rapport aux limites latérales**

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée pour un côté. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la façade latérale doit en être écartée d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 4 mètres compté horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment.

### **Par rapport au fonds de parcelle**

Les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 9 mètres compté horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment.

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

Sans objet.

## **Article UL 9 - Emprise au sol**

Sans objet.

## **Article UL 10 - Hauteur des constructions**

### **Hauteur maximum**

La hauteur des constructions doit être, dans la mesure du possible, en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans toutefois excéder 12 mètres au faîtage et 8 mètres au niveau de l'égout du toit ou l'acrotère.

Toutefois, en fonction du bâti environnant, une hauteur au faîtage supérieure, pourra être autorisée.

Pour des constructions à usage d'intérêt collectif, la hauteur maximale en tout point de la point de la construction, n'est pas limitée.

## **Article UL 11 - Aspect extérieur**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté, de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

### ***Volumétrie***

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. Les constructions avec une architecture contemporaine sont autorisées dans la mesure d'une intégration au site.
- Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au

volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

### ***Toitures et leurs matériaux***

- Toutes les constructions, excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou en matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures devra être l'ardoise (naturelle ou synthétique) ou le zinc ou un matériau d'aspect similaire.
- Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits pour les toitures et couvertures. Ces matériaux pourront toutefois être autorisés sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale

### ***Matériaux et couleurs***

- L'architecture du projet doit être compatible avec l'harmonie générale du paysage. Les matériaux et les couleurs devront permettre une intégration du projet dans le paysage. Sont admis les constructions avec des matériaux enduits.
- On peut également autoriser le bois ou un revêtement en bois pour tout ou partie des constructions, si l'architecture du projet s'insère dans l'environnement urbain et paysager.
- Les façades latérales et arrières des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci. Les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition sont interdits.
- Sont interdits : - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit,  
–  
l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée et le bac acier.

### ***Clôtures***

- Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :
  - soit d'un muret de pierre n'excédant pas 1,20 m,
  - soit d'un mur bahut recouvert d'un enduit de teinte neutre clair n'excédant pas 1 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc. ..),
  - soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc. ..).
- Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m.
- Sur l'ensemble des clôtures, les panneaux préfabriqués béton sont interdits.

## **Article UL 12 -Stationnement**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les équipements de loisirs, les besoins en stationnements seront appréciés en fonction de la fréquentation prévue. Le projet devra être en mesure de satisfaire les besoins en stationnements.

## **Article UL 13 - Espaces libres - Plantations**

Conformément aux dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite « loi Paysage », l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.

- Les aires de stationnement, les aires de jeux, les parcs d'attraction, les espaces libres destinés aux activités de plein air seront plantés à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot est déconseillée. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
- des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

#### **.4.3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

##### **Article UL 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.