

ZONE UL

— C A R A C T E R E D E Z O N E —

Identification et destination de la zone

Cette zone correspond au site d'implantation des activités de sports et de loisirs.
Elle est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

Risques naturels potentiels

Certains terrains et constructions se localisent sur des sols ou sous-sols argileux imperméables où un risque d'instabilité est possible. Il est donc recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant tout projet de construction ou d'extension de bâtiments existants .

Objectifs et justifications des règles

Les règles cherchent à :

- ⇒ permettre le développement des activités et infrastructures culturelles, sportives et de loisirs,
- ⇒ assurer l'insertion paysagère de ces activités dans leur environnement physique (paysager et urbain).
- ⇒ préserver les personnes et les biens face aux risques éventuels d'instabilité du terrain.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- ♦ Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage,
- ♦ les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services sauf celles visées à l'article Uℓ2.
- ♦ Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article Uℓ2.
- ♦ la création d'installations classées, dont la présence n'est pas compatible avec la vocation de la zone et qui entraînent ou peuvent entraîner des dangers et nuisances pour le voisinage ;
- ♦ Les carrières
- ♦ Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, les décharges d'ordures et les activités permanentes de stockage de toute nature ;

ARTICLE UL 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UL 2.1 Rappel :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
- ♦ L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

UL 2-2 Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, les projets d'occupation et d'utilisation du sols suivants :

- ✓ Les aires de jeux et les aires de stationnement nécessaires aux installations et activités admises, sous réserve d'un accompagnement paysager en totale harmonie avec l'environnement existant.
- ✓ les bâtiments à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités et des équipements de loisirs. Elles devront impérativement être réalisées dans la même volumétrie que les bâtiments à vocations sportive, culturelle touristique et de loisirs.
- ✓ Les bâtiments et installations de services strictement nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de protection contre les nuisances éventuelles, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et des espaces libres.
- ✓ Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE

UL 3-1 Accès

- ♦ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.
- ♦ 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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UL 3-2 Voirie

- ♦ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.
- ♦ Les voies de desserte en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 150 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (*lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

UL 4-1 Eau potable

- ♦ Tout bâtiment ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordé à un réseau public.

UL 4-2 Eaux usées

- ♦ Tout bâtiment ou installation qui le requiert doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- ♦ Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

UL 4-3 Eaux pluviales

- ♦ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

UL 4-4 Électricité, téléphone

- ♦ Les branchements et les canalisations (électriques, téléphoniques et de télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

UL 4-5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

- ♦ Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UL5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- ♦ Non réglementées

ARTICLE UL 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UL 6.1 Dispositions générales

- ♦ Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, (marge de recul) les bâtiments doivent être implantées à :
 - ✓ 10 m en retrait des routes départementales,
 - ✓ 5 mètres minimum en retrait des voies ouvertes à la circulation automobile,
 - ✓ 3 mètres minimum en retrait des voies piétonnes et espaces publics.

UL 6.2 Exceptions

- ♦ Peuvent être admis sans distance minimale de recul les ouvrages ou bâtiments techniques liés aux divers réseaux. Il ne doit cependant s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voirie

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ♦ le retrait d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives doit être égal à la hauteur au faîtage du bâtiment sans être inférieur 5 mètres.
- ♦ Cette distance peut être inférieure en cas d'implantations d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

- ♦ Les bâtiments non contiguës sur une même propriété doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut (au faîtage), avec un minimum de 5 mètres.
- ♦ L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL

- ♦ L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30% de la superficie de la parcelle.
- ♦ Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UL 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UL 10-1 Définition de la hauteur

- ♦ La hauteur d'un bâtiment est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- ♦ L'altitude de référence du terrain est : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

UL 10.2 Hauteur absolue

- ♦ La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :
→ 10 m au faîtage pour les bâtiments et installations à usage d'équipement autorisés dans la zone.
- ♦ Pour Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal : Elles ne doivent pas excéder : ⇨ 6 mètres au faîtage.

UL 10.3 Exceptions

- ♦ Le dépassement de la hauteur au faîtage peut être exceptionnellement autorisé en cas de contraintes techniques justifiées liées à la nature de la construction (respect des pentes de toit). Dans ce cas, la hauteur supplémentaire ne peut excéder +2 mètres.
- ♦ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.).

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR

UL 11.1 Dispositions générales

- ♦ Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

UL 11.2 Volumes et terrassements

- ♦ Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

UL 11.3 Échelle architecturale - Expression des façades

- ♦ Les bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- ♦ Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- ♦ La couleur blanc pur est interdite.
- ♦ L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes. L'autorisation de construire doit être accompagnée du nuancier utilisé.

UL 11.4 Parties supérieures des constructions - toitures - terrasses

Forme et pentes

- ♦ il n'est pas fixé de pentes minimales de toiture.
- ♦ En cas de toiture en terrasse, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Couvertures

- ♦ La couverture des bâtiments doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.
- ♦ En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être de couleur ardoise.
- ♦ En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Ouvertures

- ♦ Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

UL 11.5 Clôtures

Aspect :

♦ Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

♦ Les clôtures ne doivent pas utiliser plus de 3 teintes et rester en harmonie avec celles de la construction principale.

♦ Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti. Elles peuvent être constituées par :

- **Sur la voie publique**, la clôture doit être minérale. Elle est composée :

✓ soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau de la voie,

✓ soit d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage sur piquet métallique fin ou d'une lisse horizontale, doublée ou non d'une haie taillée. La hauteur maximale de la clôture n'excédera pas 1,50 mètres .

Pour l'implantation des portails, un retrait doit être prévu par rapport à la voie publique d'au moins 5m de profondeur sur 4m de large

- **En limite séparative**, la clôture doit être :

✓ soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau du terrain,

✓ soit un mur-bahut, d'une hauteur comprise entre 0,50 mètres et 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté par une grille ou un grillage sur piquet métallique fin. La hauteur totale de la clôture est fixée dans ce cas à 1,50 mètre. Elle peut être portée à 2 mètres si elle est doublée d'une haie taillée.

✓ Un grillage sur piquet métallique fin pouvant être doublée d' Une haie taillée. La hauteur totale de la haie et de la clôture ne peuvent dans ce cas excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Matériaux :

♦ Sont interdites les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou bois, les formes et les structures compliquées.

♦ Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle (*tuffeau, moellons calcaire*) ou en matériau enduit (enduit similaire au bâtiment) ou en pierres jointoyées ou en moellons, de la teinte des matériaux traditionnels de la région (*sable et chaux*).

11.6 Constructions annexes

♦ Pour être autorisées les bâtiments annexes (garages, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en oeuvre et de tenue dans le temps, et en rapport avec la construction dont elles dépendent.

C'est ainsi que sont interdits :

♦ Sont interdits :

- ✓ les tôles, aggloméré, contre-plaqué, comme revêtement de façade et de toiture,
- ✓ les plaques-ciment comme revêtement de façade,
- ✓ l'édification de murs de parpaings non enduits,
- ✓ l'emploi de matériaux de récupération non enduits.

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT

♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, et aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

- ♦ Tout terrain recevant un bâtiment doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales variées.
- ♦ Les surfaces libres ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- ♦ Les reculs par rapport à l'alignement doivent être traités en priorité en espaces verts.

- ◆ Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- ◆ Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masqués par un mur, ou par un claustra bois.
- ◆ Les aires de stockage ou de dépôt autorisées (non permanentes) doivent être masquées par une haie bocagère d'essences locales variées ou un mur.
- ◆ Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.
- ◆ D'une façon générale, les essences à feuillage caduc ou marescent seront privilégiées..

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) n'est pas réglementé.