

## **CHAPITRE 3 :**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.**

---

#### **VOCATION DE LA ZONE**

La zone UL constitue une zone, située à l'intérieur des villages ou en périphérie immédiate, à vocation de sports et de loisirs, de campings ou d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.

**La zone UL est concernée pour certaines communes par des périmètres de protection des Monuments Historiques (voir les servitudes d'utilité publique en annexe). Pour toute construction située dans ces périmètres, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France**

**La zone UL est également concernée par les risques ci-dessous, repérés dans les documents graphiques du règlement en application de l'article R.123-11 b) du Code de l'Urbanisme.**

- Des risques de mouvements de terrain liés à des effondrements potentiels ou à l'exploitation d'anciennes mines ou carrières.
- Des indices d'affaissement/effondrement.

---

#### **ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites<sup>1</sup>.**

---

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL 2 **sont interdites**.
- Les constructions, le comblement et le remblaiement des **indices avérés d'affaissement et d'effondrement** sont strictement interdits.

---

#### **ARTICLE UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

##### **1 - Dans l'ensemble de la zone ne sont autorisés que :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les habitations légères de loisirs, les yourtes, tipis et autres cabanes dans les arbres.
- Les bâtiments, et équipements nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dont les commerces et bureaux.
- Les constructions à vocation sportive et de loisirs, les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, ainsi que les aires de camping-cars.
- Les constructions à usage d'habitation ou de gardiennage si elles sont strictement nécessaires aux activités admises dans la zone et incorporées au bâtiment à vocation de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

---

<sup>1</sup> Toute occupation et utilisation du sol non interdite dans l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières dans l'article 2 est admise si elles respectent les autres règles de constructions.

## 2 - Dans les secteurs concernés par les risques de mouvements de terrain :

- toutes les occupations et utilisations du sol autorisées restent soumises aux dispositions prévues à l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques,
- les occupations et utilisations du sol autorisées doivent tenir compte des risques géologiques inhérents au terrain. La réalisation d'une étude spécifique pour définir les caractéristiques du sol et les dispositions constructives à mettre en oeuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des nouvelles constructions principales est conseillée.

---

### ARTICLE UL 3 - Accès et voirie.

---

#### 1 - Accès.

- Lorsque le terrain est desservi par 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 accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.
- Tout nouvel accès sur la voirie départementale et nationale devra obtenir l'accord du gestionnaire routier.

#### 2 - Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

---

### ARTICLE UL 4 - Desserte par les réseaux.

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

#### 1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### 2 - Assainissement.

##### 2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.  
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette

condition peut conduire à imposer un prétraitement ou un traitement des effluents non domestiques.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisée, à la charge du propriétaire. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à validation préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique..

## 2.2 - Eaux pluviales.

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau collectif est la règle générale.
- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol, pour favoriser le stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation, ainsi que pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales, notamment avant rejet vers le réseau collecteur ou l'exutoire naturel. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.
- Les eaux de ruissellement des surfaces imperméables polluées (aires de stationnement, de circulation, aires de stockage ...) doivent faire l'objet d'un traitement adapté aux pollutions avant infiltration ou rejet dans le réseau collectif pluvial.

## 3 - Ordures ménagères.

- Des locaux ou emplacements collectifs ou individuels doivent être prévus pour recevoir les bacs de collecte des ordures ménagères, avec éventuellement un composteur.

## 4 - Autres réseaux.

Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés dans la mesure du possible ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple.

---

## ARTICLE UL 5 - Caractéristiques des terrains.

---

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Les dispositions de l'**article R. 111-2** du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables.

---

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

---

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 m.
- Dans des circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

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

---

Les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait de la limite séparative en respectant une marge d'isolement telle que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de ces limites est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres ( $h/2 \geq 3$  m).

---

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

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

---

**ARTICLE UL 9 - Emprise au sol.**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE UL 10 - Hauteur des constructions.**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m.

---

**ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur.**

---

Les dispositions de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »*

---

**ARTICLE UL 12 - Stationnement des véhicules.**

---

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de stationnements est adapté au besoin de la construction autorisée.

---

**ARTICLE UL 13 - Espaces libres et plantations.**

---

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations réalisées sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non....

---

**ARTICLE UL 14 - Abrogé**

---

---

**ARTICLE UL 15 - Performances énergétiques et environnementales.**

---

L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

---

**ARTICLE UL 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en oeuvre (pose de fourreaux en attente).