

## Chapitre 3

---

### Règlement applicable à la zone UL

La zone **UL** est destinée à recevoir les activités de sports ou de loisirs.

La zone UL comporte un secteur **ULh** destiné à l'accueil touristique sous forme de camping et de caravanage

**Article UL.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UL.2.
2. Les lotissements à vocation d'habitat.
3. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales.
4. L'ouverture et l'extension de carrières.
5. Les constructions à usage agricoles et notamment les ateliers d'élevages agricoles
6. Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'une autorisation conforme à l'article UL.2.

**Article UL.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

1. Sont admises en zone **UL**, les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
  1. Les terrains de sport, les installations liées aux sports et les bâtiments destinés à accueillir des activités sportives
  2. Les salles de réunion, club-houses, locaux d'accueil, sanitaires, ainsi que les autres constructions (y compris logement de direction) dans la mesure où elles sont liées et nécessaires à un ensemble sportif et sous réserve de leur bonne insertion paysagère.
2. Dans le secteur **ULh**, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
  1. Les terrains de camping et de caravanage dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu environnant.
  2. Les terrains et installations de sport, de jeux, les parcs d'attraction et les bâtiments qui y sont liés et nécessaires à leur fonctionnement sous réserve que toutes dispositions soient mises en œuvre pour leur insertion paysagère.
  3. Les salles de réunion, club-houses, locaux d'accueil, sanitaires, ainsi que les autres constructions (y compris logement de direction) dans la mesure où elles sont liées et nécessaires à l'exploitation d'un terrain de camping -caravaning.

**Article UL.3**                    **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public**

1. 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 par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.  
(R.D. n° 7, 307, 343 et 407 )

Cette règle ne s'applique pas :

- à la constructions d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

**Article UL.4 Desserte par les réseaux****1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

**2. Eaux pluviales**

Aucune règle n'est définie

**3. Assainissement**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévu, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

nota : les zones d'assainissement non collectif sont représentées en annexe du dossier de PLU

**4. Branchements divers ( réseau d'énergie électrique, télécommunications,...)**

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

**Article UL.5 Surface minimale des terrains des terrains**

Aucune règle n'est définie.

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

1. Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies.

**2. Dispositions particulières**

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres

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

**1. Dispositions générales**

Les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment ,

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.
- pour la construction d'annexes non habitables, de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m<sup>2</sup>, de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et de hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

**2. Dispositions spécifiques pour la zone ULh**

Outre les dispositions du paragraphe 1.,

Un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives est également requis pour l'implantation des mobil-homes, et autres habitations légères de loisirs.

Dans le cas création de nouveaux terrains de camping ou de caravanage, ou dans le cas d'extension, de modification de terrains existant, le recul des emplacements par rapport aux limites séparatives devra être de 3 mètres au minimum

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

Aucune règle n'est définie

**Article UL.9**            ***Emprise au sol***

Aucune règle n'est définie

**Article UL.10**            ***Hauteur maximale des constructions***

Aucune règle n'est définie

**Article UL.11**      **Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**  
**Protection des éléments de paysage**

**1. Aspect des constructions**

Le permis de construire 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 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.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

**2. Clôtures**

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives. Toutefois, pour des raisons de sécurité ou fonctionnelles un type différent de clôture pourra être autorisé (filets, grillage, ...)

**3. Protection des éléments de paysage**

**3.1 Les talus**

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, désouchage, ...) devront faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

**3.2 Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement**

Néant

**Article UL.12            Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Les aires de stationnements doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**Article UL.13            Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations.**

1. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.  
Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).
2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé dans le cadre du volet paysager du permis de construire ou de l'autorisation au titre des installations et travaux divers.

**Article UL.14            Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.