

ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone réservée aux activités de loisirs.

Un seul secteur est concerné par ce classement : il s'agit de « *Chassors* ».

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UL2 est interdite.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol désignés ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité touristique ou de plein-air ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- g) Les constructions nouvelles à condition que leur usage soit lié à l'activité touristique ou de plein-air ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- a) Les extensions et aménagements des constructions existante à condition que leur usage soit lié à l'activité touristique ou de plein-air ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur surface de plancher ne dépasse pas 150 m².
- c) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.
- e) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

ARTICLE UL 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m) ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

L'installation de dispositifs d'assainissement de traitement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Par ailleurs :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.

Tout rejet d'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés de routes départementales est interdit.

Assainissement - Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

Électricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe de toute la voie publique.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (liées à la voirie, aux réseaux divers, ...).

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 4 m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (liées à la voirie, aux réseaux divers, ...).

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 16 m.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de l'emprise totale de chaque unité foncière de la zone UL.

ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 7 m.

ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour les constructions a usage d'habitation :

Toitures

La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire.

La pente de toiture des annexes doit être la même que celle de la construction principale.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées.

Cependant, les toitures mono-pentes sont autorisées dès lors :

- qu'elles s'appuient sur une construction existante, pour les constructions à usage d'annexes,
- qu'elles prolongent une toiture existante, dans le cadre de l'extension d'une construction existante.

Le matériau de couverture des constructions sera de type tuile rouge.

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

Façade

Un nuancier des couleurs (RAL) autorisées est consultable en Mairie.

Aspect extérieur

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les bardages métalliques,
- pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts.

Menuiseries

Un nuancier des couleurs (RAL) autorisées est consultable en Mairie.

Clôtures

En limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 1,80 m.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 1,80 m.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.