

## **CHAPITRE 5**

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

#### **Caractère de la zone :**

---

La zone UL est destinée principalement aux activités de sports, de loisirs et d'accueil touristique. Elle comprend les équipements sportifs et de loisirs (campings).

*Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au Titre I page 2*

#### **Article UL 1            OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

**Sont interdites les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article UL 2.**

#### **Article UL 2            OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les équipements d'infrastructures publics sportifs et de loisirs, et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les équipements de superstructures compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - aires de jeux, de détente, de sports ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - ceux prévus à l'article R 442.2 alinéas a) et b) du code de l'urbanisme.
- L'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'il n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

- Les exhaussements et les affouillements des sols adaptés à la nature de l'opération et au terrain.

## **Article UL 3            ACCES ET VOIRIE**

---

### **1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### **2. Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **Article UL 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1. Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux, viticoles et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

## **2. Assainissement des eaux usées**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages de collecte et de traitement. Cette autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et pour être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'entretien et d'exploitation entraînées pour la réception de ces eaux usées.

## **3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

## **4. Electricité - téléphone**

- Les réseaux doivent être établis de préférence en souterrain.

---

## **Article UL 5                    CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

---

## **Article UL 6                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit à 4 mètres minimum des voies et emprises publiques.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- quand l'implantation des constructions existantes sur des propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- quand l'implantation concerne l'extension d'un bâtiment existant ;
- quand l'implantation est liée à un ouvrage d'infrastructure ou une construction d'intérêt général.

#### **Article UL 7            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- La distance séparant les constructions de la limite séparative doit être supérieure ou égale à 4m.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - les constructions s'appuyant sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin ;
  - les constructions de volume et d'aspect homogène édifiées simultanément sur des tènements contigus ;
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre ;
  - pour les constructions d'infrastructures ou d'intérêt général.

#### **Article UL 8            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- La distance minimale à respecter entre 2 bâtiments non contigus est de 4 mètres.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres.

#### **Article UL 9            EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **Article UL 10      HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres, mesurés à partir du sol existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.
- Pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, pourront être imposées des hauteurs au-dessous ou au-dessus du maxima ci-dessus, si la configuration des lieux avoisinants, la hauteur des immeubles voisins ou leur implantation le justifie.

## **Article UL 11      ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

---

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

La conception du bâtiment doit être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

Les règles fixées ci-dessous ne s'appliquent pas aux bâtiments exceptionnels ou à usage d'équipements collectifs pour lesquels est présenté un projet d'architecture à caractère monumental justifiant d'une bonne insertion dans son environnement et résultant d'une recherche de qualité architecturale reconnue, ni aux constructions d'infrastructures.

Les projets de grande qualité architecturale seront examinés au cas par cas.

### **1. Forme**

- Les constructions devront présenter une trame sensiblement orthogonale, les bâtiments de forme ronde sont interdits.
- Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Les balcons, perrons et escaliers extérieurs, s'ils ne sont pas intégrés au volume du bâtiment, seront abrités par un débord de toiture.
- Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes fonctionnelles, les baies auront des proportions rectangulaires étirées en hauteur.

### **2. Toiture**

- La toiture des bâtiments principaux sera à deux pans ou jeux de deux pans ;
- Les toits à croupes ne seront admis que si la longueur du faîtage est au moins le double de la largeur du bâtiment ;
- Les toitures à un seul pan couvrant la totalité des bâtiments principaux sont interdites;
- Les toitures dites en pointes de diamant sont interdites sur les bâtiments principaux ;

- La toiture ne comportera, ni chien-assis, ni lucarne rampante ;
- Sont toutefois admises les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie, les lucarnes jacobines sur les toits dont la pente est comprise entre 80 et 100%, ainsi que les éléments de captage d'énergie solaire, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration à l'architecture et au site ;
- Les toitures terrasse sont admises ;
- Le cas échéant, la pente des toitures sera comprise entre 35 et 45 % ou 80 et 100% ;
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, même lorsqu'ils conduisent à adopter des éléments de toit d'une pente différente de celle prescrite, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site. Lorsqu'ils se situent sur le toit du bâtiment principal, les panneaux solaires devront être parfaitement encastrés dans la toiture, sans saillie au dessus des tuiles ;
- Les toitures végétalisées sont autorisées et pourront adopter des caractéristiques de pentes différentes ;
- La couverture sera soit en tuiles canal, mâçonnaises ou similaires soit en tuiles plates ou mécaniques ; l'emploi de d'onde de fibro ciment est interdit, sauf si celle-ci est recouverte de tuile canal (« tige de botte ») ;
- Les teintes des matériaux de toiture devront se rapprocher de celle des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge nuancé.

### **3. Façades**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré de ciment est interdit.
- Les teintes des enduits ou parements de façade devront se référer au nuancier établi par la commune et qui est consultable en Mairie.
- Les garde-corps de balcons, perrons-escaliers extérieurs, s'ils ne sont pas réalisés au moyen d'un mur traités dans le même esprit que la façade, seront à barreaudage vertical, sans galbe.
- Pour les constructions en bois :
  - elles ne devront pas comporter de bois saillant en croisées aux angles et en façades
  - la forme de la construction devra s'apparenter à l'architecture locale

### **4. Clôtures sur rue**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## 5. Dispositions s'appliquant aux bâtiments existants

- En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension des bâtiments existants qui ne respecteraient pas la règle énoncée ci-dessus, il peut être dérogé à celle-ci à condition que la typologie d'implantation de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.
- Il en est de même pour les annexes accolées à un bâtiment principal existant non conforme aux règles énoncées ci-dessus.
- Les toitures existantes pourront être restaurées à l'identique.
- Les galeries mâçonnaises typiques doivent être préservées de tout aménagement et appendices propres à les dénaturer.
- Les maisons anciennes devront être remises en état, restaurées et mises en valeur, en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments secondaires tels que sculptures, menuiseries, ferronneries et en utilisant les matériaux traditionnels.
- Les façades présentant des enduits avec décors ou dessins des chaînes d'angles sont à conserver et à restaurer. Les enduits peuvent conserver leur couleur originelle même si celle-ci n'est pas inscrite au nuancier ; les encadrements de fenêtre sont tirés droit.

## Article UL 12      STATIONNEMENT

---

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

**Il est exigé au minimum :**

- **Pour les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs,...

Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexe d'un commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-

1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

En tout état de cause, la surface des aires de stationnement, y compris la voie de desserte du parc et les aires de manœuvre, est calculée en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette, elle sera au minimum de :

- 100 % pour les constructions à usage commercial,
  - 50% pour les autres activités,
  - 25% pour les entrepôts,
  - 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement,
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- **Lorsqu'un équipement cinématographique**, soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 précitée, n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique, ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des 2 alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n°200-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

#### **Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
  - le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de la-dite participation.



## **Article UL 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS                                  ESPACES BOISES CLASSES**

---

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit du lieu.

### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les plantations seront constituées d'essences locales.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

## **Article UL 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

