

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL est une zone destinée à recevoir toutes installations, aménagements, équipements et logements de fonction, liés à la réalisation du programme de la « base de loisirs ».

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

#### Article UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1 Toutes les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article UL2.
- 1.2 Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 1.3 Les carrières, les affouillements et les exhaussements de sol sauf dans les conditions fixées à l'article UL 2.

#### Article UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Sont autorisés :

- 2.1 Toutes installations, aménagements, équipements et logements, liés et nécessaires à la réalisation du programme de la base de loisirs qui devront respecter la réglementation des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) conformément au titre I du livre 5 du Code de l'Environnement.
- 2.2 Tous éléments techniques, tous dispositifs ou tous aménagements ayant pour effet de préserver les habitations et les riverains des nuisances sonores liées aux exploitations de carrières autorisées en zone voisine.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article UL 3 - Accès et voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée.

#### Article UL 4 - Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation le justifiant doit être raccordée aux réseaux.

##### 4.1 Eau

Toute construction projetée à usage d'habitation ou abritant une activité le nécessitant et tout lotissement doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

##### 4.3 Assainissement

###### 4.2.1 Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou abritant une activité le nécessitant et tout lotissement doivent être desservis par un réseau d'assainissement raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

- En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du Permis de Construire, notamment l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et le DTU 64.1.
- Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsque celui-ci sera réalisé en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

- Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuations des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En cas de nécessité, le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs, adaptés à l'opération et au terrain, et visant à la limitation des débits évacués.

#### 4.3 Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

##### Article UL 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescriptions spéciales.

##### Article UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 25m de l'axe des routes départementales.

##### Article UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- 7.1 A un minimum de 20m de la limite séparative,
- 7.2 Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 30m de la limite de tout terrain boisé classé EBC.

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

Pas de prescriptions spéciales.

##### Article UL 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas excéder 0,030% de la surface en terre de la base.

##### Article UL 10 - Hauteur des constructions

- 10.1 La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, plus un étage droit, plus un comble.  
Les autres constructions ne doivent pas excéder 9m hors tout.
- 10.2 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments de type sportif nécessitant une plus grande hauteur.

##### Article UL 11 - Aspect extérieur - Clôtures

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement. Notamment, leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture doivent être appropriés au caractère modeste et simple d'un paysage rural noyé dans les vergers.

#### **Article UL 12 - Stationnement des véhicules**

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

#### **Article UL 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur, doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, existant ou à créer, devra s'harmoniser avec l'environnement.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article UL 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)**

Pas de prescriptions spéciales.

#### **Article UL 15 - Dépassement du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Sans objet