

## **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL ET Ueq**

### CARACTÈRE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UL est une zone destinée à l'accueil des équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme.

La zone Ueq est une zone réservée aux activités de sports et de loisirs équestres

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Article UL.1 et Ueq.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions et équipements de toute nature à l'exception de ceux précisés à l'article UL.2 ou Ueq.2 y compris les affouillements et exhaussements non liés à une autorisation.

#### **Article UL.2 et Ueq.2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

A - Il est rappelé que :

1° Sont soumis à déclaration :

- La modification de l'aspect extérieur d'une construction existante (façades, ravalements, toitures, vitrines, devantures, ouvertures de fenêtres...) ;
- La construction ne créant pas de surface de plancher (poteaux ou pylône de plus de 12 m de hauteur, les murs de plus de 2 m de hauteur, les piscines...) ;
- La construction créant une surface hors œuvre brute n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> (balcon, pièce d'habitation, abri de jardin, garage) ou serre de moins de 4 m de hauteur et moins de 2000 m<sup>2</sup> de surface ;
- La construction ou ouvrage technique lié au fonctionnement d'un service public ;
- Les travaux à exécuter sur un immeuble classé au titre de la législation sur les Monuments Historiques (Article L.422-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les habitation légère de loisirs (HLL) n'excédant pas 35 m<sup>2</sup> ;
- Les clôtures (Articles L.441-1 à L. 441-3 du Code de l'Urbanisme).

2° Sont soumis à autorisation les constructions et les travaux hors du champ de la déclaration, notamment :

- les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme,
- dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

2° Au titre de la loi Paysage, sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application du 7° de l'article L.123-1 .

B - Sont autorisés dans l'ensemble du secteur UL :

- Les terrains de jeux et de sports,
- Les parcs d'attractions,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage, les formes organisées d'accueil collectif des caravanages ou d'HLL soumises à autorisation et liées à un complexe touristique ou de loisirs,
- Les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone,
- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

C - Sont autorisés dans l'ensemble du secteur Ueq :

Les constructions, équipements et activités de sports et de loisirs en relation avec le centre équestre.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **Article UL.3 et Ueq.3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

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.

### **Article UL.4 et Ueq.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

#### **1° Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

## **2° Assainissement :**

### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement mais aussi de la nature des terrains.

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, selon la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **3° Réseaux divers :**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

### **Article UL.5 et Ueq.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

### **Article UL.6 et Ueq.6 : implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques ou privées**

Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur tel que reporté aux règlements graphiques.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **Article UL.7 et Ueq.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **Article UL.8 et Ueq.8 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **Article UL.9 et Ueq.9 : emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions de toute nature est fixée à 50%.

#### **Article UL.10 et Ueq.10 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

### **Article UL.11 et Ueq.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Il devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas réglementée au titre de l'article UL.10 ou Ueq.10.

Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,50 m ;
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50 m ;
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,50 m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriqué.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors d'une marge de recul de 5 m comptée à partir de l'alignement ne pourront excéder 2 m de hauteur.

Les ouvrages formant soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

### **Article UL.12 et Ueq.12 : obligations en matière de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

**Article UL.13 et Ueq.13 : obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

La totalité des espaces non bâtis devront :

- faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige,
- être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement,
- être aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En tout état de cause, 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

Les haies ou talus bocagers répertoriés sur le règlement graphique au titre de la loi paysage devront être conservés et entretenus.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article UL.14 et Ueq.14 : coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.