

## **CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone UL est une zone destinée à accueillir les activités scolaires, périscolaires, sportives, de loisirs, de tourisme ainsi que les campings-caravanings et parcs résidentiels de loisirs.

### **ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions non liées aux activités scolaires, périscolaires, sportives, de loisirs, de tourisme ou de camping-caravaning et de parc résidentiel de loisirs.
- les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt
- les installations classées pour la protection de l'environnement et notamment l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,

### **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition et que la surface de plancher affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité.
- Les constructions à usage commercial, de bureau à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont autorisés :
  - Les ouvrages ou travaux qui ne portent pas atteinte au caractère humide de la zone
  - Les ouvrages ou travaux d'intérêt public ou collectif tels les dessertes routières, les continuités douces, les espaces paysagers, les travaux relatifs à la sécurité des personnes, à l'entretien et à la valorisation de la zone humide...sous réserve de justifier de leur nécessité impérative et de mettre en œuvre les mesures de compensation exigées par le code de l'environnement.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique
- Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° doivent être préservés.

### **ARTICLE UL 3 - VOIRIE ET ACCES**

#### **II- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

### **III- Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le projet peut être refusé s'il présente un risque pour la sécurité des usagers. La sécurité sera appréciée compte tenu notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **IV- Alimentation en eau**

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

### **V- Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **VI- Assainissement**

#### **b) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

#### **c)Eaux pluviales**

- Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées. Le débit de fuite maximal autorisé est de 3 l/s/ha.
- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
- Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

## **ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Sans objet.

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

- Les constructions doivent respecter un retrait minimal suivant par rapport à l'axe des voies:
  - RD : 25 m
  - Autres voies : 5 m minimum des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

- Dans les marges de recul ci-dessus désignées ne sont autorisées que les aires de stationnement paysagées liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

- La largeur minimale de la marge d'isolement doit être égale à la moitié de la hauteur hors tout de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Sans objet

## **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

## **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée avant exécution des fouilles et des remblais.
- La hauteur maximale des constructions à usage de logement de fonction est fixée à 3.50 m à l'égout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique

#### **ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservées. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage simple sur poteaux métalliques ou panneaux rigides en mailles soudées, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra être refusée ou limitée en hauteur.

Des conseils pour le choix des végétaux en clôture sont mentionnés à l'annexe n°1.

#### **ARTICLE UL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE UL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservées. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

## **ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.