

ZONE U.L.

CARACTERE DE LA ZONE U.L.

La zone U.L. constitue un espace affecté aux sports et aux activités de loisirs, de service et de tourisme ainsi qu'à l'accueil des constructions et installations nécessaires à la pratique de ces activités.

Peuvent également y être autorisées les activités de santé, d'hébergement et de restauration.

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

ARTICLE U.L. 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article U.L. 2.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

Le camping et le stationnement de caravanes lorsqu'ils ne répondent pas aux conditions de l'article U.L. 2 sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100m² ou d'une hauteur supérieure à 2m ou d'une profondeur supérieure à 2m s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à l'aménagement de la zone, à l'aménagement de voies routières, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.

Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphique par une trame, en application de l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme et protégées au titre de la loi sur l'eau et en particulier, du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine.

ARTICLE U.L. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Dans les marges de reculement

Non réglementé

2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation

Voir article 7 des Dispositions Générales.

3. Sur l'ensemble de la zone

Sont admis, sous réserve de leur intégration à l'espace naturel :

Les bâtiments ou installations liés aux activités sportives, de loisirs, culturelles ou éducatives, touristiques.

L'aménagement de parcs de loisirs, de terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les constructions de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les constructions à usage de restauration et d'hébergement.

L'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes sont autorisés avec ou sans changement de destination.

Le logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable aux installations existantes ou en cours de construction ou des services généraux de la zone (gardiennage, surveillance...).

Les aires de stationnement.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

.

Les bâtiments annexes à l'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.L. 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, de la sécurité publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie :

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les voies nouvelles comporteront une chaussée d'au moins 4m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

ARTICLE U.L. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT, ÉLECTRICITÉ....)

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. - Eaux usées :

Sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord du Maire. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

2.2. - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins-tampons, ouvrages de rétention ...).

3. Réseaux divers :

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE U.L. 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE U.L. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Voies et places publiques :

Les constructions se feront à 5m minimum de l'alignement, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

2. Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin ou de son alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

L'aménagement, la reconstruction à l'identique après démolition ou destruction et l'extension des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement initial.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

3. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 Octobre 1 991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

- Réseau de transport d'énergie électrique - Lignes existantes :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

ARTICLE U.L. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

2. Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

L'aménagement, la reconstruction à l'identique après démolition ou destruction et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans l'alignement initial.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE U.L. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U.L. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U.L. 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1. Règles générales

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région, il convient d'éviter le blanc et les couleurs vives.

Les citernes (fuel, gaz) seront soit enterrées, soit masquées par une haie végétale ou une palissade en bois.

2. Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

La hauteur des clôtures, à édifier en bordure de voie et en limites séparatives, ne devra pas dépasser 1.5 m., elles seront doublées d'une haie. En bordure de voie, la clôture devra être implantée derrière la haie.

Les clôtures en panneaux de bois d'une hauteur maximale de 1.80 m seront autorisées en limites séparatives, sur une longueur maximale de 6.00 mètres dans le prolongement de l'habitation.

Pour les clôtures sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, l'utilisation des plaques de béton, y compris à claire-voie, est interdite.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de terrain, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

Sont interdits les murs de parpaings non colorés bruts.

ARTICLE U.L. 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE U.L. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés T.C. figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130- et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces adaptés à l'environnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.L. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

-O-O-