

## CHAPITRE 5

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

Ce chapitre concerne le camping situé à la Roulerie.

#### SECTION I

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

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

**1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Toutes les occupations et installations suivantes ainsi que celles non visées à l'article Uk2 :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, au commerce, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- b) Les constructions nouvelles destinées à l'habitation et au bureau, à l'exception de celles visées à l'article 2, alinéa b.
- c) Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- e) Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- g) Les carrières.

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

**1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières, notamment le respect des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement :**

- a) L'extension des terrains de camping ou de stationnement de caravanes et mobil-homes sous réserve de leur insertion dans le site
- b) Ainsi que les constructions et installations indispensables à leur bon fonctionnement :
  - les équipements communs (sanitaires...), un accueil ou un bureau,
  - les constructions ou l'extension des bâtiments destinés à l'habitation mais uniquement pour des besoins de gardiennage et de logement de fonction,
  - les aménagements et équipements ludiques et de loisirs.

#### SECTION II

#### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

## ARTICLE UK 3 - ACCÈS ET VOIRIE

### 1. ACCES

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc... Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres.

### 2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## ARTICLE UK 4 - RÉSEAUX DIVERS

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée. Les services compétents doivent être saisis pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

### 2. Assainissement

#### a) Eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. *Pour rappel, les travaux doivent faire, préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme, l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution auprès du gestionnaire local responsable en la matière.*

#### b) Eaux pluviales

Tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings...) doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (principe gestion à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau pluvial ou s'il est insuffisant, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de préférence par mode alternatif (noues paysagères, mares...) ou en cas d'impossibilité technique ou réglementaire (qualité des sols, périmètre de captage...) retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués à raison de 3 litres par seconde par hectare. Pour les opérations d'une surface inférieure à 1ha, le débit de fuite autorisé sera de 3l/s.

### 3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

## ARTICLE UK 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. toute construction ou installation (notamment les emplacements de tente et de caravane) doit respecter un retrait minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

Par rapport aux voies privées desservant l'intérieur des campings, ce retrait est ramené à **3 mètres**.

### 2. Les dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus : l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter un retrait semblable à celui de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.

b) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment lorsque le terrain est desservi par deux voies ou à l'angle de deux voies. Il suffit alors que la construction soit implantée par rapport à l'alignement de l'une des deux voies.

c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

d) Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre ou d'aménagements et d'extensions de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du P.L.U..

## ARTICLE UK 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions ou installations (notamment les emplacements de tente et de caravane) seront implantées sans contiguïté avec les limites séparatives du terrain d'assiette de l'opération, avec un retrait minimum de **3 mètres**.

### 2. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du présent PLU
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

#### **ARTICLE UK 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UK 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UK 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1. NORMES DE HAUTEUR**

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **6,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

##### **2.. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS**

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone.
- d) Dans le cas de reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre

#### **ARTICLE UK 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

##### **1. Principe général**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"

##### **2. Dispositions pour les constructions**

###### **a) Dispositions générales**

- Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.
- Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).
- Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.
- Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, ...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci

#### **b) Dispositions applicables aux constructions nouvelles**

- Les constructions (et leurs extensions éventuelles) devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principes de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, rythme, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

#### **3. Dispositions applicables aux clôtures**

- Les **clôtures sur voies** publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne pourront pas excéder 1,80 mètre de hauteur.
- La hauteur maximale de la clôture **en limites séparatives** ne devra pas excéder 2,00 mètres.

#### **ARTICLE UK 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE UK 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements espacés de plus de 4 mètres.
3. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.
4. Les plantations seront d'essences locales (se référer à l'annexe du présent règlement).

**Concernant le patrimoine naturel recensé au titre de l'article L123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage :** Le dessouchage des haies et plantations recensées dans le cadre de l'application de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, est interdit sauf si leur état sanitaire ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie et dans ce cas sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

#### SECTION III

#### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UK 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.