

**CHAPITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

Zone réservée aux activités de sports et de loisirs.

Elle comprend un secteur ULi où les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Orne sont applicables.

Il couvre des terrains de sport assimilables à une zone naturelle, non urbanisée (ou zone d'expansion des crues) du point de vue du risque ; les dispositions relatives à la zone du plus fort aléa du règlement du PPRI s'y appliquent néanmoins.

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

**Rappel :**

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*

*Les installations et travaux divers mentionnés aux articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.*

**ARTICLE UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UL 2 sont interdites et, en particulier **dans le secteur ULi**, les constructions nouvelles ainsi que tous les travaux susceptibles de faire obstacle au libre écoulement des eaux, de modifier le site et/ou de compromettre la sécurité publique.

**ARTICLE UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**2.1 - Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions directement liées à des activités de sports et de loisirs.

Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs à condition d'être liées à la vocation sportive de la zone.

**2.2 - Dans la partie non indiquée de la zone :**

Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et le fonctionnement des établissements autorisés au paragraphe précédent.

**2.3 - Dans le secteur ULi**

- les clôtures et travaux divers sous réserve d'un avis favorable du service gestionnaire du cours d'eau l'Orne.
- les espaces verts, les aires de jeux et de sports à condition que les équipements de type « mobiliers urbains » puissent être démontables et que leur conception exclue toute réalisation de remblais, de fondations et de construction.

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

### ARTICLE UL 3 : Accès et voirie

#### 3.1 - Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès seront fixées par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou commune).

**Dans le secteur ULi** : les voies d'accès seront arasées au niveau du terrain naturel.

#### 3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin que les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

### ARTICLE UL 4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation (ou d'activité le requérant) doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 - Assainissement

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

#### 4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

### ARTICLE UL 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

### ARTICLE UL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à cinq (5) mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à accès ouvert à la circulation des véhicules.

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

**ARTICLE UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois (3) mètres.

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

**ARTICLE UL8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription.

**ARTICLE UL 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

**ARTICLE UL 10 : Hauteur maximum des constructions**

Pas de prescription.

**ARTICLE UL 11 : Aspect extérieur**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

**ARTICLE UL 12 : Stationnement**

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

**Dans le secteur Uli**, les travaux de création ou d'aménagement d'aires de stationnement ne doivent pas occasionner de remblaiement ni créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

**ARTICLE UL 13 : Espaces libres et plantations**

Pas de prescription.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UL 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription.