

ZONE UL

La zone UL correspond à l'ensemble des secteurs, destiné à l'accueil de constructions à vocation d'habitat touristique et d'équipement de loisirs

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N°2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions et installations sauf celles mentionnées à l'article 2 ci-après,
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.4 du code de l'urbanisme, sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,
- les installations classées sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions générales :

- l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430.1 c du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements liées à la vocation de la zone,
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers,
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.4 du code de l'urbanisme, sont autorisés à condition que ce soient :

- des aires de jeux ou de sports et des aires de stationnement ouvertes au public, (qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ;)
- des affouillements et exhaussements du sol, liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés de la zone ;
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'constructions envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

2. Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

3. Autres réseaux :

Dans les opérations d'ensemble, tout autre réseau sera réalisé en souterrain

ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations seront implantées à une distance minimum de 6 mètres par rapport à l'emprise publique.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus,
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains,
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant un lotissement,
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

Non réglementé pour les équipements d'intérêt général.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 mètres.

Pour l'extension des bâtiments existants, une implantation différente peut être autorisée.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit

Un dépassement peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonniers, lucarnes, etc...).

La hauteur pourra être portée à 9 m à l'égout du toit dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de s'aligner sur un bâtiment contigu.

Non réglementé pour les équipements publics.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales :

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

1. Toitures

Sont interdites les toitures en terrasse, sauf si elles constituent des éléments de jonction entre deux bâtiments.

Les matériaux des toitures du corps principal de la construction seront réalisés conformément aux matériaux des toitures les plus répandus dans l'environnement le plus proche (tuiles plates, ardoises).

Les pentes des toitures du corps principal de la construction seront réalisées conformément aux pentes des toitures les plus répandues dans l'environnement le plus proche (pente minimum 45%).

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires etc....) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une bonne intégration dans leur environnement.

2. Clôtures (sauf à usage agricole)

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,50 m au maximum.

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôtures servant de murs de soutènement.

Les clôtures seront :

- soit du type pierre, identiques aux bâtiments existants,
- soit du type crépis conformément à l'existant,
- soit du type haies végétales avec ou sans grillage, issues d'essences locales variées,
- Soit en ferronnerie.

Les portails des clôtures seront du type bois ou métallique (ferronnerie).

Les pilastres des portails seront du type appareillage traditionnel.

D'autres matériaux sont possibles lorsque le concept du projet exprime clairement la modernité architecturale

3. *Emplacements pour la collecte des déchets :*

Les emplacements de collecte des déchets devront être entourés d'un écran végétal fait d'essences locales mélangées, ou d'une clôture en harmonie avec les façades et les clôtures avoisinantes.

Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

4. *Architecture innovante*

A titre exceptionnel, il pourra être dérogé aux paragraphes concernant les teintes, les pentes, les matériaux pour les architectures qui s'inscrivent dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement Durable.

Elles devront toutefois garantir :

- le respect des volumétries, des rythmes et de l'échelle des constructions traditionnelles des bâtiments traditionnels les plus répandus dans l'environnement proche.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. *Autres plantations existantes*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales sont préconisées.

2. *Espaces libres - plantations*

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

ARTICLE UL 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.