

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Cette zone est destinée à recevoir des constructions ou des aménagements répondant aux besoins de la fréquentation touristique et de loisir, tels que parcs résidentiels de loisirs, terrains de camping, caravanning, installations à usage sportif, récréatif, d'hébergement, de restauration...

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols (y compris le stationnement isolé de caravanes) sont interdits hormis ceux prévus à l'article UL 2.

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

- 1 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires d'accueil de camping-car.
- 2 - Les parcs résidentiels de loisir destinés notamment à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de chalets
- 3 - Les constructions à usage principal d'habitation destinées au logement de fonction des personnes et de leur famille dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements autorisés.
- 4 - Les installations et constructions à usage sportif, de loisir, d'hébergement, de restauration liées à l'accueil des touristes.
- 5 - Les garages collectifs de caravanes ainsi que les aires d'exposition-vente de caravanes.
- 6 - L'affouillement des sols lié aux opérations autorisées.
- 7 - Les équipements publics

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

I - Accès automobile

1 - Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique, une voie d'eau classée wateringue, ou une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II - Voirie

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

2 - Les parties de voie en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

I - Desserte en eau

Toute construction ou installation qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Eaux usées

Toute construction ou installation doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

III - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

IV – Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie, soit l'organisation spatiale de l'opération à réaliser, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, les autorisations administratives peuvent être refusées ou subordonnées à un remembrement préalable.

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

Toutes les constructions et installations doivent être implantées avec une marge de recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, d'une installation ou d'une habitation légère de loisir au point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais être inférieure à 3 mètres.

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

1 - Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'aménagement, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance sur une hauteur maximum de 1 mètre les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotères, etc ...

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les parcs résidentiels de loisir, l'emprise au sol maximum des chalets ou constructions assimilées est fixée à 70 m².

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

II - Hauteur absolue

La hauteur d'une construction d'habitation, destinée au gardiennage, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 5,50 mètres mesurés à l'égout de la toiture. Les constructions peuvent comporter au maximum un étage aménagé sous combles.

La hauteur absolue est de 6 mètres maximum pour les chalets et autres constructions assimilées.

La hauteur absolue comptée du sol naturel avant aménagement est de 9 mètres maximum pour les autres constructions ou équipements, avec une tolérance de 50 centimètres pour l'adaptation au terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Ces constructions doivent s'intégrer au milieu environnant.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings,...),
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs,

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les coffrets techniques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,
- Les bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôts doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

II - Clôtures

Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.
Par ailleurs, elles sont interdites en front à rue et dans les marges de recul.

1 - Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent, les clôtures pleines peuvent être autorisées après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

2 - Les autres types de clôtures peuvent être constitués de haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 1 mètre.

3 - Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings,...) ainsi que les éléments de ciment moulé.

4 - Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

A. Habitations de loisir, type chalets et constructions assimilées

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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.

- Sont interdits :
 - Tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquelette vernissée.
 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
 - Les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.

- Sont autorisées les constructions à ossature bois.
La brique doit être rouge.

1°) Bardages

Les bardages seront en clins de bois ou produits dérivés de teinte foncée et mate.
Les bardages en matières synthétiques (PVC ...) ou métalliques sont interdits.

2°) Toitures

Les toitures seront à double pente, avec un angle de 35° minimum.
La tuile doit être rouge teinté d'orangé.
Tout autre matériau de couverture doit être sombre.

- Les ouvertures autorisées sont :
- Châssis vitrés dans le plan de la toiture : tabatière ou châssis rampant.
 - Les lucarnes à deux ou trois versants. La largeur doit être sensiblement équivalente à celle d'une fenêtre traditionnelle. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes.

Les chiens assis et les houteaux sont proscrits.

3°) Clôtures

Elles pourront être constituées de haies végétales, de grilles ou de grillages doublés de haies vives ou de dispositifs à claire voie en bois comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,80 mètre.

Les clôtures pleines devront être en briques, en briques et pierres, ou en bois et ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu. Les éléments de ciment moulé sont interdits.

B. Annexes

Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal.

Toutefois, si les dimensions sont réduites, les annexes pourront être de teinte foncée, sans exigence de matériaux.

C. Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

D. Dispositifs techniques de télécommunication, de confort et de loisirs : paraboles, appareils de climatisation...

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception, que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé,
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

I - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Dans le cas des parcs résidentiels de loisir, il est exigé une place de stationnement par lot. Ces emplacements seront réalisés en dehors des lots et regroupés en une ou plusieurs aires de stationnement.

Dans le cas d'un complexe hôtelier, il est exigé au minimum une place de stationnement par chambre.

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins des visiteurs et de l'exploitation.

Pour les constructions à usage de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

ARTICLE UL 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS

- 1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige, arbuste ou buisson pour 50 m² de terrain, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.
- 2 - Les aires de stationnement découvertes au-delà de 5 places réalisées sur une unité foncière doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 100 m² d'aire de stationnement et d'évolution.
- 3 - Les aires de stockage (citernes, ...) doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences locales.
- 4 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige.
- 5 - La demande de permis de construire devra comprendre un plan des plantations existantes et à réaliser liées au projet avec énumération des essences.
- 6 - Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.
- 7 - Les plantations seront constituées d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.