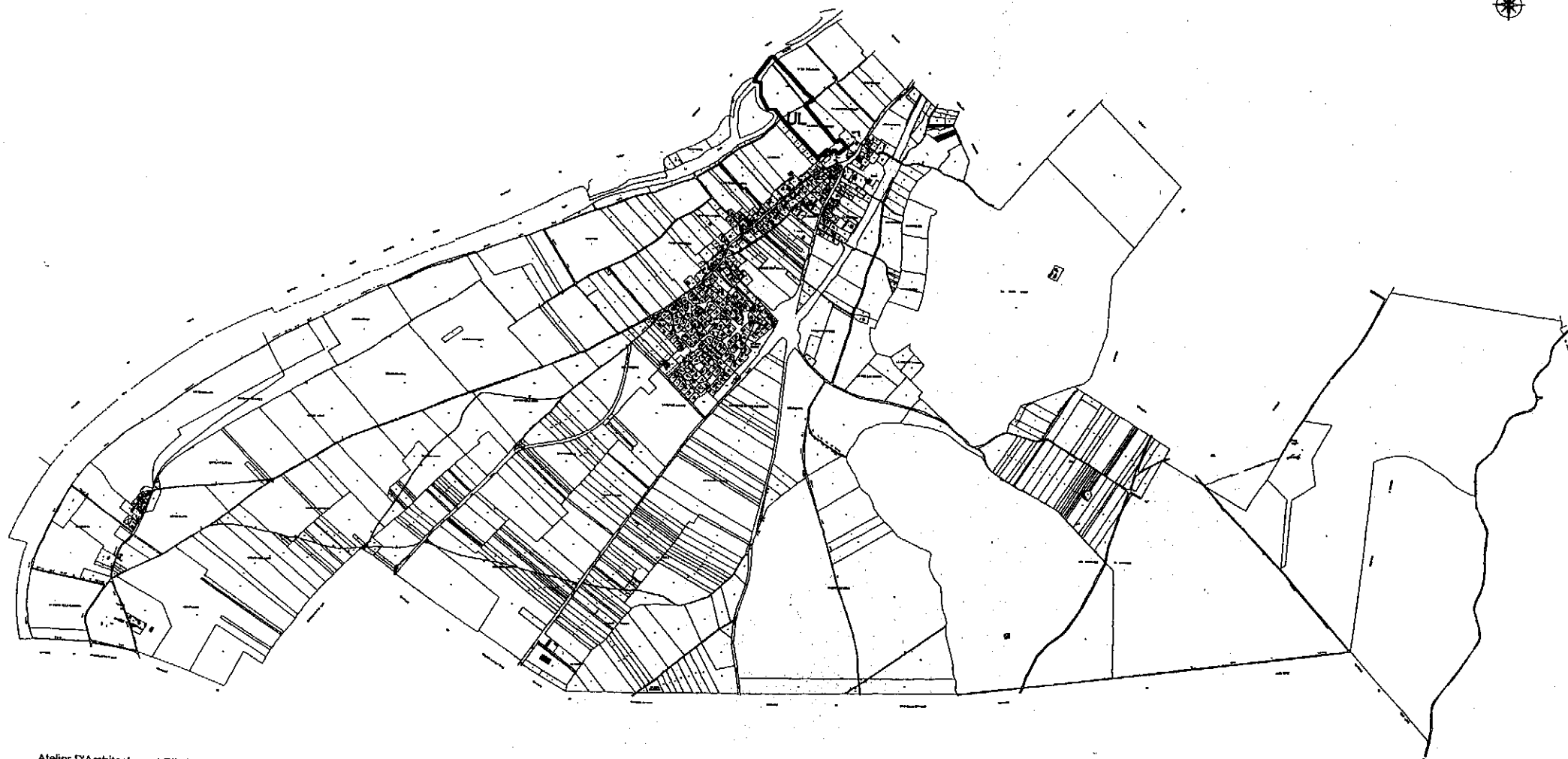


ZONE - UL



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone UL :

La zone UL est une zone péninsulaire à caractère d'activités de loisirs, de sports et d'habitat provisoire de loisirs sous forme de caravanning, de mobiles homes et de bungalows.

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663, 19 juillet relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.4 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles sous forme de mobiles homes, caravanes, bungalows ou camping car.
- 1.5 - Les activités qui ne sont pas directement liées au Loisir et au Tourisme.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 - Rappels :
 - 2.1.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
 - 2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 - 1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 2.2 - Constructions autorisées sous conditions:
 - 2.2.1 - Dans le secteur à risque d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que leur plancher bas soit réalisé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Les accès doivent être réalisés à cette cote diminuée de 20 cm. L'implantation des bâtiments et les clôtures ne devront pas gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue.
 - 2.2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public et à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté; Les règles UL3 à UL13 pourront ne pas être opposables, sous réserve du respect de l'article UL11.1

- 2.2.3- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles UL5, UL6, UL7, UL8, UL9, UL10 et UL12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article UL11, la reconstruction devra présenter des améliorations, au moins partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article .

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (Afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie....).

- 3.2 - Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination; Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.
La largeur d'assiette des nouvelles voies ne pourra être inférieure à 8 mètres (confert annexe 2.0A2).

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

- 4.1 - Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- 4.2 - Assainissement :

- 4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.
La collecte des eaux usées des mobiles homes, des caravanes et des camping-cars devra se faire dans un local spécifique qui répondra aux dispositions préconisées dans le schéma directeur d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

- 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, de téléphone et le cas échéant, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

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

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres depuis l'emprise des voies et emprises publiques (confert annexe 2.OA2).

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

A moins que la construction nouvelle ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire 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 3 mètres (confert annexe 2.OA2).

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

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, des surfaces d'accueil des mobiles homes, des caravanes et des camping-cars ne peut excéder 10% de la surface non bâtie de la propriété.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres par rapport au terrain dans son état initial. La hauteur des équipements de Tourisme ou de Loisir, recevant du public peut être portée à 9 mètres.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages; Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

- 11.1.1 - Les revêtements de façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage environnant.
Les matériaux de revêtements à employer sur les façades des bâtiments d'habitations et annexes, sont :
- 1 - Les essentages ou vêtements d'ardoises, de briques, de clins bois lasurés ou peints.
 - 2 - Les parpaings d'aggloméré de ciment ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit).

11.1.2 - Le stationnement automobile en sous-sol, s'il est desservi par une rampe, est interdit.

11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, les capteurs solaires, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.2 - Toitures : Les toitures des bâtiments sont libres de Forme.

11.2.1 - Si les toitures sont traditionnelles à deux pentes, elles seront débordantes sur toutes les faces du bâtiment d'au moins 25 cm, y compris en limite séparative. Leur pente n'excédera pas 45° et les matériaux employés seront l'ardoise ou la tuile de terres cuites à raison de 55 au m².

11.2.2 - Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article UL1.1.1 seront implantées au sol.

11.3 - Clôtures, Murs :

Les clôtures minérales sont interdites afin de ne pas entraver le libre écoulement des eaux en cas de crue.

11.3.1 - Clôtures sur Espaces accessibles au Public :

Les seules clôtures autorisées sont les clôtures végétales, composées d'une haie vive qui répondent aux prescriptions de l'article UL1.1.1.

11.3.2 - Clôtures sur propriétés voisines sont autorisées :

- Les clôtures végétales composées de haies vives (le thuya est interdit sur plus de 30 % de la longueur de la clôture).
- Les clôtures de claustras de bois.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions nouvelles ou les changements d'affectation des surfaces bâties, le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitation individuelle :
 - Pour 60 m² de SHON un Minimum de : 2 places
 - et par 60 m² supplémentaire : 1 place
- en habitation collective :
 - pour les habitations de moins de 3 pièces principales (T1, T2) : 1 place
 - pour les habitations de moins de 5 pièces principales (T3, T4) : 2 places
 - pour les habitations de plus de 4 pièces principales (T5 et +) : 3 places
- en activité économique autorisée :
 - Pour le caravanning et le camping, par emplacement:
 - 2 places en plus de la caravane ou du Mobile - Home, avec une capacité d'accueil minimale de 1 véhicule particulier ou d'un camping car.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Pour toutes constructions, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 60% de la surface de la propriété.

13.1.1.- Ces espaces verts seront constitués, haies comprises, :

- 1- d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
- 2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
- 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 30 m² d'espaces verts.

13.1.2.- La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article UL11.1

13.2.- Dans les caravanning et campings, une surface d'au moins 50% de l'ensemble de la propriété hors plan d'eau avant division sera aménagée en espaces verts communs accessibles au public; cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes des articles UL13.1.1 et UL13.1.2.

13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UL11.1.

Les dispositions minimales de plantation consistent à :

- 1 arbre pour 4 places
- 1 arbuste par place de stationnement

13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (contert annexe 2.OA1).

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - CEEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.