
Règlement de la zone UL

QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES TOURISTIQUES ET/OU DE LOISIRS.

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS UL*i* DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES AUX RUISSELLEMENTS.

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

Article UL 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UL 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m² **sauf** s'ils sont rendus nécessaires :
 - ✓ à la réalisation d'aménagements hydrauliques
 - ✓ à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics
- 1.3 **Dans le secteur UL*i*** : toutes les constructions sauf celles visées à l'article UL 2.

Article UL 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- 2.1 Toute construction et toute opération à usage principal d'hébergement hôtelier, d'activité sportive ou socio-culturelle.
- 2.2 Le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations admises sur la parcelle.
- 2.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UL*i* :

- 2.4 Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - ✓ la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - ✓ la construction d'annexes de faible importance,
 - ✓ la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.
- 2.5 Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

- 3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.
- 3.6 Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum.
- 3.7 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

Article UL 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.
- 4.2.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.
- 4.2.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)
- 4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article UL 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UL 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions destinées aux activités et l'habitation doivent être implantées en observant
- Soit un recul d'au moins 5m
 - Soit dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines

- 6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante qui n'est pas implantée conformément à l'article précédent, le prolongement de la façade ou du pignon en place pourra outre les dispositions de cet article être accepté.

Article UL 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions destinées aux activités doivent être implantées en observant un recul d'au moins 5m par rapport aux limites séparatives.

Article UL 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article UL 9 – L'emprise au sol des constructions

- 9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Article UL 10 – La hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur maximale des constructions destinées aux hébergements hôteliers ne doit pas excéder 11m au faîtage.
- 10.2 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article UL 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dans le cas des constructions destinées aux activités, aux aménagements d'accompagnement et à l'habitation :

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité ni les architectures liées à une démarche HQE.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

- 11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou par leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

- 11.5 Sont interdits :
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
 - Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres... ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre
 - L'emploi de tous matériaux brillants, en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures.
- 11.6 Les parements extérieurs seront en matériaux naturels tels que bois, pierre ou brique.
Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits colorés ainsi que les peintures et badigeons seront de couleur appropriée à l'environnement.
- 11.7 Les toitures doivent être mates.

11.8 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

Clôtures

11.9 Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,50 m de hauteur. Le soubassement peut être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50m.

11.10 Les murs de soutènement doivent être habillés afin de faciliter leur intégration dans le paysage

Toitures

11.11 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.

11.12 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, la toiture doit être identique à celle déjà en place.

11.13 Les habitations doivent présenter au moins deux versants de pente de 45° minimum. Toutefois les toitures à une pente isolée sont autorisées :

- Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.
- Dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 45°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de toiture de la construction principale.
- Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité ou d'une architecture liée à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale, intégrée dans le site.

Article UL 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article UL 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.2 Les haies et talus plantés existants seront maintenus au mieux ou reconstitués à proximité, et plantés d'essences locales.

13.3 Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

13.4 Des écrans végétaux seront réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériel, des stockages ou installation de récupération des déchets.

13.5 Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL 14 – Le coefficient d'occupation du sol

14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UL 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UL 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières