

CHAPITRE 7 / REGLES APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UL** est destinée aux activités touristiques et de loisirs en milieu urbain. Elle comprend les secteurs :

- ULa : qui a pour vocation d'accueillir des résidences de tourisme ou équivalent, telles que définies par le Code du Tourisme. Un sous-secteur ULa2, ayant la même vocation mais autorisant des densités moins élevées existe également.
- ULb : qui a pour vocation d'accueillir les équipements sportifs.
- ULc : qui a pour vocation d'accueillir des campings.
- ULh : qui a pour vocation d'accueillir des hôtels ou équivalents, tels que définis par le Code du Tourisme.

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et établissements ne répondant pas au caractère de la zone ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Toute construction à usage d'habitation autre que celles admises à l'article UL 2.
- Tout lotissement à usage d'habitation.
- Toute construction à usage agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, non liées aux besoins et au fonctionnement des constructions et équipements autorisés dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement ou qui pourraient

aggraver les phénomènes d'inondation à l'intérieur ou à proximité des zones repérées au plan.

- Les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets.

Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur ULc

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

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

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

- Les équipements techniques sous réserve qu'ils soient liés aux réseaux urbains.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des activités implantées dans la zone.
- Les constructions à usage de services d'intérêts collectifs, de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui se justifient pour des travaux de construction ou d'aménagement.

Dans les secteurs de zone inondable reportés aux plans :

Sont prescrits :

- **Lors de la réalisation de travaux ou d'aménagements :**
 - la compensation des impacts hydrauliques sur les lieux habités par toute mesure appropriée réalisée en zone inondable,
 - la compensation volumique en zone inondable de tout remblai
 - l'élimination de tout obstacle à l'écoulement, inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, abris de jardin, caravanes...)
- **Dans le cadre de constructions, reconstructions, extensions :**
 - L'édification sur pilotis ou sur vide sanitaire sera préférée aux remblais,
 - Les sous-sols sont interdits,
- **Lors de travaux d'adaptation ou de réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités :**

- les surélévations, le rehaussement du premier niveau utile et l'arasement des ouvertures (portes, fenêtres) se fera à la cote de référence (cote centennale + 30 cm) à moins d'une impossibilité technique qui sera à justifier.
- Pour toutes extensions et constructions nouvelles et lors de travaux de réhabilitation, reconstruction et changement de destination d'un bâtiment, sauf si ce changement est de nature à réduire les risques :
 - la création d'accès de sécurité pour les bâtiments recevant du public et les logements collectifs, en limitant au maximum l'encombrement de l'écoulement,
 - la mise hors d'eau du premier niveau utile destiné à l'habitation ou à l'activité au dessus de la cote de référence (cote centennale + 30 cm) à moins d'une impossibilité technique qui sera à justifier.
 - Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageable seront prises.
 - Le mobilier urbain, les structures de jeux et de loisirs, les dispositifs d'éclairage ... devront pouvoir résister aux effets d'une inondation prolongée.

Sont recommandés la démolition de bâtiments d'activité inoccupés et l'élimination de tout remblai inutile ou abandonné.

ARTICLE UL 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (d'une largeur minimale de 3,50 m).

Toute autorisation peut être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les constructions projetées, privées ou publiques, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès aux piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie :

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1. Pour les voies ouvertes à la circulation automobile

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Pour les voies en impasse, une palette de retournement est obligatoire.

2.2. Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

2.3. Cheminements piétonniers

L'ouverture de cheminements piétonniers est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de 2 mètres
- les accès doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle par des dispositifs de récupération et/ou de rétention des eaux de pluie. Seul le trop-plein de ces dispositifs sera déversé dans le réseau collecteur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des trop-pleins dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

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.

3. Réseaux électriques et de télécommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés – sur l'unité foncière – en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte sélective des déchets urbains.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

En bordure du domaine public maritime : les constructions devront respecter la limite d'implantation figurée au document graphique.

Toute construction doit s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, si des immeubles existants, conservés, de qualité, sont implantés à l'alignement, l'alignement peut être poursuivi.

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

Toute construction doit être édifée en retrait des limites séparatives, en respectant une marge latérale au moins égale à la hauteur du bâtiment ($H = L$), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Ce principe ne s'applique pas si les bâtiments existants sont déjà implantés en limite séparative.

Pour toute installation de piscine de plein air, une marge minimum de 3 mètres doit être respectée par rapport aux limites séparatives, et une marge minimum de 6 mètres par rapport au fond de parcelle.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, d'annexes et/ou de dépendances de hauteur maximale inférieure ou égale à 3,50 mètres lorsqu'elles s'implantent en limite séparative ou avec un recul de 1 mètre par rapport à la limite séparative si la préservation d'une haie existante le justifie.

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

Sur une même propriété, les bâtiments non jointifs doivent être édifés à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder les pourcentages suivants, par rapport à la superficie totale de l'unité foncière :

Secteurs	ULa	ULa2	ULb	ULc	ULh
Emprise au sol maximale	40%	20%	Sans objet	10%	40%

Les piscines de plein air ne sont pas assujetties à la limitation de l'emprise au sol et ne sont pas comptées dans cette emprise.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale (H_m) est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

1. Par rapport à la voie

La hauteur verticale (Hv) est déterminée par la largeur (L) de la voie. La hauteur verticale d'une façade est égale à la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé (existant ou futur).

Lorsque les voies sont en pente ou de largeur variable, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

Si un bâtiment est compris entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, la hauteur de chacune des façades ne peut dépasser le maximum fixé en raison de la largeur ou du niveau de la voie, sur laquelle la façade s'élève, et la construction située entre les deux voies doit respecter ces maxima.

Tout bâtiment situé à l'angle de deux voies de largeurs inégales peut être élevé sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large, sur une longueur de 15 mètres à partir de l'angle bâti.

Au-delà de la hauteur vertical (Hv), tout point de l'édifice doit s'inscrire dans un angle compris entre 30° et 45° à l'horizontale, tout en ne dépassant pas la hauteur maximale autorisée (Hm).

2. Limite de hauteur

La limite de hauteur de toute construction est fixée comme suit :

Secteurs	ULa	ULa2	ULb	ULc	ULh
Hauteur verticale (Hv)	12 m	6 m	Sans objet	9 m	12 m
Hauteur maximale (Hm)	15 m	9 m		12 m	15 m

Les superstructures, les toitures et les étages en retrait doivent être implantés avec un retrait minimum de 3 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère (architectural, urbain et paysager) des lieux avoisinants.

1. Constructions et clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

L'étude architecturale des bâtiments devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants. Les projets contemporains de qualité sont autorisés.

Afin de ne pas réduire la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques et de ne pas dépasser une hauteur maximale, autre que celle précédemment indiquée.

2. Façades

Les traitements des façades avant et arrière devront être particulièrement soignés, afin d'éviter un « effet barre ». Il devra être proposé une volumétrie adaptée au caractère urbain environnant.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

3. Vérandas

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées au volume initial de la construction.

4. Toitures

Les toitures en terrasse seront autorisées pour les projets contemporains de qualité. Elles seront également admises pour les annexes, dépendances et éléments de liaison des constructions principales, ainsi que pour les bâtiments présentant un caractère d'intérêt collectif.

Les toitures des constructions à usage d'habitation traditionnelles doivent avoir deux versants principaux, dont la pente sera au minimum de 30° sur l'horizontale ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures des constructions traditionnelles seront recouvertes soit d'ardoises, soit de tuiles plates petit moule sans cote apparente et de ton uni ou, à défaut, de matériaux similaires par leur aspect, leur teinte et leur texture.

D'autres types de toiture pourront être accordés si l'architecture du bâtiment existant l'impose ou exceptionnellement admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux et dans le cas de mise en oeuvre de technologies ou de matériaux particuliers si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire, toiture végétalisée...).

Toute installation en saillie est interdite sauf pour les installations permettant l'utilisation des énergies renouvelables.

5. Clôtures

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures doivent être constituées par :

- un mur bahut en pierre ou en enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois, le tout n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur ;
- un grillage ou des lisses en bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les matériaux utilisés seront en harmonie avec ceux de la construction principale ou avec ceux du site environnant. Les éléments maçonnés doivent être enduits et peints. Les lisses doivent être ajourées autant de vide que de plein.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne peut dépasser les limites indiquées ci-dessus.

- *Dans les carrefours :*

Afin de ne pas réduire la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques et de ne pas dépasser une hauteur maximale.

- *Au-delà de la marge de recul sur voie :*

Des clôtures en bois d'une hauteur maximum de 1,80 mètres peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou sur la parcelle voisine.

6. Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits. Les dépendances d'une superficie supérieure à 6 m² doivent être réalisées en harmonie avec les matériaux de la construction principale.

7. Dépendances

Les dépendances pourront être de matériaux différents de la construction principale, les pentes de toiture pourront être différentes de la construction principale. Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits.

8. Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans un muret technique en limite du domaine public. Les boîtes aux lettres seront de type AFNOR NF 27-405 (ou nouvelle norme si changement).

Les locaux techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les dépendances, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

9. Antennes paraboliques

Les antennes doivent être placées dans la mesure du possible à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité, les antennes paraboliques seront placées de façon à ne pas faire saillie du volume enveloppe.

ARTICLE UL 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions.

1. Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat débourbeur déshuileur.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions autres que celle d'habitation.

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès par unité foncière sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres. Un second accès est obligatoire à partir du moment où l'aire de stationnement comporte plus de 50 places.

Dans les secteurs inondables, les places doivent être réalisées dans le volume bâti ou sur la parcelle, à condition que soient utilisés des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

Dans tous les secteurs, les places réalisées sur la parcelle doivent s'intégrer à une composition paysagère et être réalisées en utilisant des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des deux-roues est de 1,5 m², espace de manœuvre compris.

2. Normes applicables

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

3. Modalités d'application

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il versera une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement, conformément aux articles L-421-3 et R-332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UL 13 – ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 à L 130-6 et articles R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les documents graphiques.

2. Espaces boisés et plantations existantes

Les coupes et abattages d'arbres situés en EBC au titre de l'article L 130-1 sont soumis à déclaration.

Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants identifiés au titre de l'article L 123-1 7 sont à conserver et à protéger.

3. Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture.

4. Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, au minimum 50% de la superficie devra être traitée en jardins plantés et gazonnés, ou aménagée en espaces verts publics ou privés, ou aménagée en ensembles paysagers cohérents. Cet article ne s'applique pas aux établissements recevant du public (E.R.P.).

- **Dans les secteurs ULa et ULa2 :**

Il devra être planté au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre de construction.

ARTICLE UL 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UL 3 à UL 13.