

## ZONE UL

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UL correspond au secteur des gîtes de la Barbotine accueillant des hébergements et des activités de loisirs.

Cette zone est dotée des équipements publics nécessaires à son urbanisation.

Elle est aussi concernée par :

- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions
- un risque sismicité selon un aléa modéré (aléa 3 sur une échelle de 5) requérant le respect de nouvelles dispositions constructibles depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011
- un risque radon.

NB : Nonobstant les dispositions du présent règlement, les dispositions générales précisent les règles concernant les haies faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme** sur le règlement graphique.

### ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :**

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation.
- 3 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière.
- 4 – Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'industrie, d'artisanat, à l'exception de ceux visés à l'**article 2** de cette zone.

### ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### Conditions particulières liées aux OAP

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de la zone UL doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 4 du PLU).

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

#### Conditions particulières liées à la présence de risques et protections

- 1 - Pour les terrains concernés par l'existence d'**une entité archéologique recensée** (cf. cartographie des entités archéologiques recensées figurant sur les documents graphiques), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie rappelées dans les « Dispositions générales » du présent règlement.

**Sont autorisés sans condition particulière :**

**2** - Les constructions de toute nature, installations, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs, d'intérêt général, espaces publics extérieurs. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

## **ARTICLE UL 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### **2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des autres 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.

Le nombre des accès autorisés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

## **ARTICLE UL 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

### **2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)**

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

### **3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

#### **3.1 - Assainissement des eaux usées**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

#### **3.3 - Assainissement des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagement nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété en fonction de la capacité du réseau) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve d'un débit adapté à la capacité du réseau collecteur.

Les eaux de pluie collectée peuvent être utilisées pour les usages autorisés par le Code de l'environnement.

### **ARTICLE UL 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- Voie publique : L'alignement est défini par la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- Voie privée : La délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie.
- Cours d'eau : La délimitation est définie par la limite de l'emprise du cours d'eau.

#### **1 - Voies ouvertes à la circulation automobile, ou non, et espaces publics**

Les constructions sont implantées **soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement.**

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée pour garantir l'unité de la rue ou de la place, dans les cas suivants :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain, ne respectant pas les règles du présent article.
- La préservation de la visibilité à l'angle des voies
- La préservation d'une haie.

#### **2 - Cours d'eau**

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Une implantation entre 0 et 10 m peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.

## **ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**;
- soit avec un **retrait minimal de 2 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 2 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé(EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.

## **ARTICLE UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions nouvelles doit être vue en harmonie avec celle des constructions riveraines.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture ou R+1.

## **ARTICLE UL 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

### **1 - Aspect extérieur des constructions**

#### **1.1 - Aspect général**

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans

lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

### **1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement**

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées :

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

Quelque soient les matériaux utilisés pour la construction originelle en cas d'extension ou d'annexe, le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;

- Les enduits doivent présenter un aspect lisse ;

- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.

### **1.3 - Couvertures et toitures**

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, afin d'en limiter l'impact visuel.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.

## **2 - Aménagement des abords des constructions**

### **2.2 - Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

### **2.3 - Clôtures**

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les murs de soutènement ne sont pas règlementés en termes de hauteur. Leur aspect doit être traité comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la, construction principale et les clôtures environnantes.

## **ARTICLE UL 12 AIRES DE STATIONNEMENT**

La mutualisation des besoins en stationnement doit être recherchée au sein de la zone Ue.

Afin d'assurer en dehors des voies le stationnement des véhicules motorisés et non motorisés correspondant aux besoins des constructions et installation, les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

## **ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UL 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UL 15 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UL 16 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.**

### **1- Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications numériques**

Afin de tenir compte des évolutions techniques et règlementaires : chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de sa desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et en qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunication filaires (cuivre/fibre optique/...). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés.