

ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL est une zone urbaine à vocation d'habitations légères de loisirs (HLL), correspondant à la zone de l'actuel camping municipal dans le quartier de Lazuel. Elle est concernée par le périmètre de protection éloigné du captage de Sainte-Monique (Lazuel).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation et utilisation du sol autre que les habitations légères de loisirs (HLL) et autre que les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des HLL.
- Tout forage destiné à capter l'eau souterraine, ainsi que toute utilisation des sols susceptible d'affecter la qualité de la ressource en eau du captage de Sainte-Monique (Lazuel).

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIES

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques : les accès sont limités à un seul par unité foncière existante à la date d'approbation de la révision du P.L.U., des exceptions peuvent être autorisées pour des questions de sécurité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services Publics d'incendie et de secours.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment la défense contre l'incendie.
- L'aménagement de l'accès devra être réalisé suivant les prescriptions édictées par une autorisation de voirie qui devra être demandée préalablement à toute autorisation d'urbanisme auprès de l'organe compétent, à savoir les services techniques de la mairie.

Voirie :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Dans tous les cas, la largeur des voiries ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des **énergies renouvelables** : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur...

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau domestique doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement des eaux usées :

- Pour l'ensemble de la zone toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux des bassins des piscines dans les réseaux d'eaux usées est interdite

Collecte et gestion des eaux pluviales :

Sauf dispositions contraires mentionnées dans le « zonage d'assainissement pluvial » joint en annexe du P.L.U., il est demandé que :

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et leur gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptible de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- Pour les nouvelles constructions, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont la capacité sera calculée sur la base de 80 l/m² de terrain imperméabilisé minimum (le bassin d'une piscine doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation) et dont le débit de fuite est limité à 80 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.
- Pour les opérations d'aménagement, la collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.
- Nota : pour les projets individuels de faible importance, la collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter.
- Pour tout nouvel aménagement, le débit rejeté au milieu naturel ne devra en aucun cas être supérieur au débit actuel engendré par la parcelle. Une note hydraulique précisant les aménagements projetés sera annexée au permis de construire.

Électricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Hormis indications contraires portées sur les plans de zonage, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Aux chemins piétonniers
- Aux voies de desserte interne secondaires et tertiaires des opérations d'aménagement afin de permettre la réalisation de constructions groupées,
- Aux extensions de bâtiments existants à condition de conserver le même alignement,
- A la construction d'une piscine,
- Aux équipements d'intérêt collectifs publics.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction nouvelle, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou au point le plus haut du toit terrasse (hors superstructures), ne peut excéder 6,5 m.

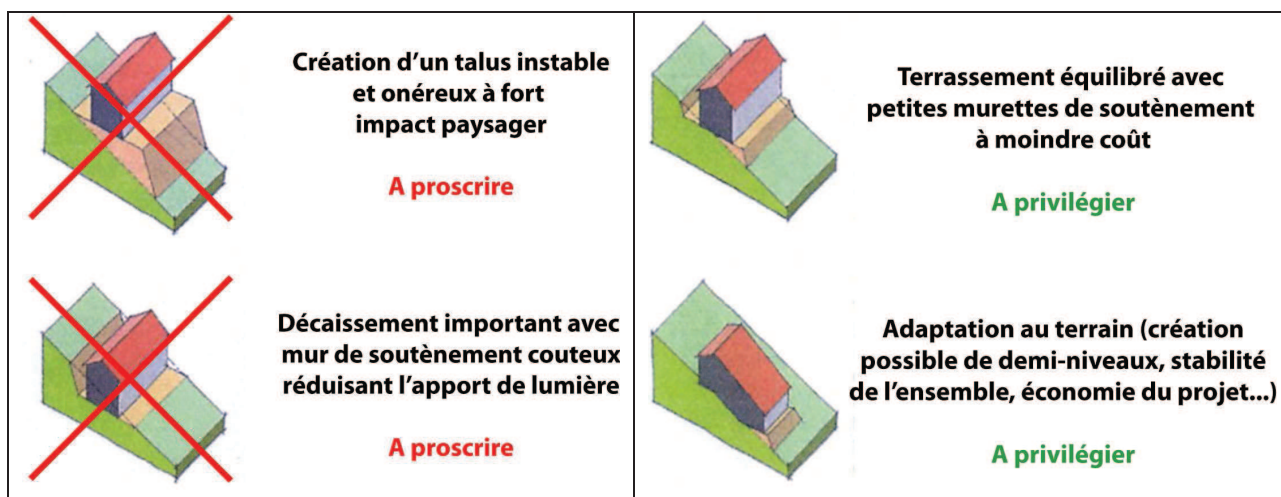
Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé.

Insertion dans la pente :

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction mais il est indispensable de modifier le moins possible la topographie du terrain. C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (cf schéma ci-dessous).



Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain. Dans tous les cas de figure, ni la hauteur du remblai, ni celle du déblai ne devront excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
- 1,5 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 et 30%
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30%

Dans les zones de coteaux, les murets de pierres traditionnels (faïsses) doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des garages enterrés ou semi enterrés autorisés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère possible.

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

Les enrochements sont interdits, excepté pour les ouvrages d'art et les ouvrages d'intérêt public les nécessitant.

Composition des talus :

- La pente du talus ne doit pas excéder 20%
- Les talus doivent être obligatoirement plantés.

Murs et parements :

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les murs et couvertures des bâtiments seront réalisés dans les tons mats. Le blanc, les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Toitures :

Les couvertures des toitures seront réalisées dans la tonalité des toitures traditionnelles. La pente des toitures sera inférieure à 35%.

Les toits terrasses sont autorisés et devront être végétalisés. Les lignes des faitages des bâtiments seront sensiblement parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau, sauf impossibilité technique.

Clôtures :

Les clôtures bordant l'espace public doivent être constituées de haies vives formées de végétaux d'essence variée, doublées ou non de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie intégré dans la végétation, avec ou sans mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum. La hauteur hors tout des clôtures bordant l'espace public est limitée à 2 m.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- Les surfaces libres de toute construction doivent être laissées si possible en pleine terre ou végétalisées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou de dispositifs favorisant l'infiltration sera favorisée pour les voies, accès et aires de stationnement.

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement.

Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies et les plantations existantes seront préservés dans la mesure du possible.

Les plantations existantes de résineux (quand elles doivent être supprimées) seront remplacées par des végétaux d'essences locales, ou caractéristiques des terrasses cultivées, autrefois présents sur place, de type châtaigniers, chênes blancs, oliviers, fruitiers, etc. Les parcelles devront être plantées à raison d'un arbre pour 400 m² au minimum. Les clôtures seront obligatoirement constituées de végétaux d'essences variées.

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé car disposition supprimée par la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) promulguée le 24 mars 2014