

Dispositions applicables à la zone **UL**

DISPOSITIONS GENERALES

La zone UL est d'une manière générale caractérisée par un tissu urbain dense et continu en zone littorale.

Elle accueille les habitations et leurs dépendances, les commerces de proximité (hors hypermarché), l'artisanat compatible avec le voisinage des habitations, les bureaux et les services.

**Elle comprend un secteur ULt à vocation touristique et de loisirs.
Ce secteur est déjà urbanisé par les bungalows raccordés à l'ensemble des réseaux au sein du camping.**

Article UL 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles et artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les activités de camping.
- Le stationnement de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Installations génératrices de bruits.
- Affouillement et exhaussement visés à l'article R 442-2-c CU

En secteur UL t sont interdits :

- tout bâtiment qui n'est pas directement lié aux activités de loisirs.
- Les mobil homes
- Le camping caravaning
- Les constructions d'annexe à usage de garage à voiture ou à bateau, remise
- Les travaux de terrassement
- Toutes constructions ou installations autres que celles destinées à l'habitat (abris de jardin, muret, bordures, portiques)

Article UL 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- o Dans le secteur UL t, l'implantation d'habitations légères de loisirs de type bungalows.

Article UL 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

○ Accès

➤ **Terrains enclavés :**

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

➤ **Desserte :**

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

○ Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article UL 4

Desserte par les réseaux

○ Alimentation en eau potable

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

○ Assainissement

➤ **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction s'il existe au droit de la propriété.

Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

➤ **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales devront être raccordées au réseau d'eaux public s'il existe.

En secteur ULt chacun devra assurer l'évacuation des eaux pluviales par dispersion sur le terrain.

Article UL 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UL 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UL, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies ou en retrait de 3 mètres.

En secteur UL t, les constructions doivent être implantées selon l'alignement de fait des bungalows déjà existants.

Article UL 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit être écartée d'une distance au moins égale à 3 mètres.

En secteur UL t, un retrait de 3 mètres sera exigé par rapport aux limites extérieures du secteur.

Article UL 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article UL 9

Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UL 10

Hauteur maximale des constructions

En zone UL, la hauteur ne peut excéder 11 mètres.

La hauteur maximale est portée à 15 mètres pour le bâtiment existant du relais des îles.

Article UL 11 Aspect extérieur

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En zone UL, l'innovation architecturale est possible et les nouvelles technologies autorisées.
En ce qui concerne les couvertures dans la zone UL, les toits plats sont autorisés et les ardoises conseillées. En zone UL, les enduits de couleur vive sont tolérés.

En ce qui concerne les clôtures

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées à l'alignement, les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec les clôtures environnantes.

Aux abords des carrefours et giratoires, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 0,80 mètre pour permettre d'optimiser la visibilité.

Sont interdits les matériaux de fortune ainsi que les panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés côté rue.

En secteur UL t chaque îlot sera délimité par des clôtures basses de 0,80m doublées de haies d'essence adaptées au milieu littoral.

Article UL 12 Aire de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

- **pour les habitations individuelles :**
 - o deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative

- **pour les immeubles d'habitation collective :**
 - o une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher hors œuvre nette avec un minimum de une place par logement sur la parcelle.

- **Pour les constructions à usage de bureaux :**
 - o Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction

- **Pour les établissements commerciaux :**
 - o **Commerces courants :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement
 - o **Hôtels et restaurants :**
 - Une place de stationnement par chambre
 - Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux

REGLEMENT

constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

Article UL 13

Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives et parcellaires doivent être préservés.

Les campings devront nécessairement être paysagers pour se fondre dans leur environnement avec des espèces végétales d'essences régionales de bord de mer.

Les aires de jeux sont admises uniquement dans le périmètre des campings.

Article UL 14

Coefficient d'occupation du sol

Sans objet