

## **Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones UL**

### **ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités sportives, culturelles, de loisirs et scolaires.
- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

### **ARTICLE UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

- ✓ Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des diverses constructions autorisées.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,

### **ARTICLE UL 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

#### **1- Accès\***

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds\* voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des déchets et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques,

l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **2 - Voirie\***

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés (véhicules légers, poids lourds) et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets) de faire demi-tour aisément.

### **ARTICLE UL 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

#### **1°/ - Eau**

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

#### **2°/ - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Si le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

##### **b) Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe les eaux pluviales doivent être collectées par ce dernier. En l'absence du réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage de véhicules, ...) à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

### **3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

### **ARTICLE UL 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.**

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **ARTICLE UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être édifiées à 5 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

### **ARTICLE UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives.

### **ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

### **ARTICLE UL 9 - Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé.

### **ARTICLE UL 10 - Hauteur\* maximale des constructions:**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4,5 m au faîtage.

### **ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.**

#### **Généralités**

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Sauf cas de projet intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- Les bâtiments supports d'activités sportives, de loisirs, culturelles et scolaires peuvent être réalisés et couverts en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site

#### **Couvertures des constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

- Les châssis de toit doivent être encastrés.

#### **ARTICLE UL 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

#### **ARTICLE UL 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

#### **ARTICLE UL 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :**

Non réglementé.