

## Chapitre V. Règlement applicable à la zone UL

\*

\*      \*

*Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements collectifs.*

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **Article UL1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites**

- Les constructions suivantes:
  - Les habitations, sauf dans les cas visés à l'article 2
  - Les constructions à usage de dépendances, sauf dans les cas visés à l'article 2
  - Les commerces, industries et constructions à usage d'artisanat
  - Les hôtels
  - Les bureaux et services
  - Les entrepôts commerciaux
  - Les constructions agricole et agricole à usage familial
  - Les constructions à usage de stationnement, sauf dans les cas visés à l'article 2
  - Les carrières
  - Les habitations légères de loisirs
  
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les caravanes isolées, maisons-mobiles
  - Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
  - Les parcs résidentiels de loisirs
  - Les dépôts divers,
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Les aires de stationnement, sauf dans les cas visés à l'article 2
  - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf dans les cas visés à l'article 2
  - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
  - Les parcs d'attraction

## **Article UL2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

### **Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les équipements collectifs uniquement s'ils sont à vocation administrative, socio-éducative, culturelle ou sportive.
- À condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés, les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - Les constructions à usage d'habitation et de bureau
  - De dépendance, nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone
  - De stationnement de véhicules, à condition d'être souterraines
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à la condition que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage
- Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou fossés existants.

**Pour les constructions et installations autorisées à usage d'habitation, hôtelier ou d'équipement recevant du public, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,20 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.**

Toutefois, une cote supérieure pourra être exigée dans des secteurs ayant fait l'objet d'inondation.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation des sols**

### **Article UL3 - Accès et voirie**

#### **I- Accès :**

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2- Toutes les constructions nouvelles comprises dans une opération d'aménagement ne peuvent avoir d'accès sur une voie extérieure à l'opération.
- 3- Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 4- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés, indépendants des accès des véhicules.

Les abords des accès doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

## **II- Voirie**

1- Est interdite l'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée à desservir une installation autorisée.

2- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

## **Article UL4 - Desserte par les réseaux**

### **I- Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **II- Assainissement**

#### **Eaux usées**

1- Toute construction qui le requiert doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement, s'il existe.

2- A défaut, un dispositif d'assainissement individuel devra être réalisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur.

3- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, rivières, fossés...etc

4- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

#### **Eaux pluviales**

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Les rejets d'eau pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation, et en fonction des contraintes du terrain. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

### **III- Réseaux divers**

Les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être réalisés en souterrain.

## **Article UL5 Caractéristique des terrains**

*Non réglementé*

## **Article UL6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques**

Les constructions et installations peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul maximum de 50m.

## **Article UL7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations pourront être implantées à l'alignement ou en retrait maximum de 50m des limites séparatives.

## **Article UL8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*Non réglementé*

## **Article UL9 - Emprise au sol**

*Non réglementé*

## **Article UL10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des constructions et installations ne devra pas excéder 14,00 mètres au faîtage.

On doit réaliser des "accroches" verticales harmonieuses – niveaux de faîtage, de l'égout de toiture...- entre bâtiments voisins ou mitoyens.

La hauteur des annexes et des dépendances doit être inférieure à celle de la construction principale.

## Article UL11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut 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 l'ouvrage 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.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages ;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs ;
- du type de clôtures.

Par un souci d'intégration au tissu urbain existant, les projets devront s'inspirer et être en conformité avec le voisinage.

### 1) Les façades

Sont interdits l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages. Les garde-corps ou tout autre élément transparents fumés sont interdits.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les murs des constructions devront respecter les palettes de couleurs présentée ci-après, sauf s'ils sont en brique.

L'aspect du bois non vernis est autorisé de façon ponctuelle.

Les constructions devront comprendre des éléments de modénature afin de varier les rythmes des façades et de permettre une bonne application de la charte des couleurs (frises, corniches, linteaux...).

Les vérandas sont interdites sur rue si elles ne s'intègrent pas bien dans le tissu bâti environnant. Dans ce cas les éléments translucides sont autorisés.

### 2) Les ouvertures

Les volets roulant à caisson extérieur sont interdits.

### 3) Les toitures

- Les constructions principales et tout corps de bâtiment ou annexe doivent être couvertes par des toitures s'insérant correctement dans leur environnement et en relation aux toitures des constructions existantes.

- Des formes de couverture variées peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du site inscrit, et dès lors que leur choix est argumenté et motivé pour des raisons architecturales et paysagères.

- Les toiture-terrasses ne sont autorisées sur la totalité de la toiture que si elles servent de support à la mise en œuvre de la norme Haute Qualité Environnementale (exposition de panneaux solaires, isolations végétalisées...).

#### 4) Les couvertures

- Sont acceptées les toitures qui présentent une couleur et une nature semblable à celle des matériaux traditionnels des toitures existantes et s'insérant harmonieusement dans leur environnement bâti et naturel : notamment tuiles, ardoises. Les matériaux translucides sont également acceptés.
- Les couvertures d'aspect chaume, en bardage d'aspect métallique, ainsi que l'emploi de tout matériau brillant sont interdits.

#### 5) Les clôtures

Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines. Elles doivent être régulièrement entretenues.

##### Nature des clôtures

- Sur rue, les clôtures sont soit végétales, soit minérales, ce qui n'exclut pas la possibilité de les doubler côté intérieur d'une haie végétale.

- Si elles sont végétales : elles peuvent être complétées par un grillage.

- Si elles sont minérales : Dans le cas où la construction principale est partiellement disposée à l'alignement sur rue, la clôture minérale en limite d'alignement et en continuité du bâtiment peut être un mur.

Dans les autres cas, la clôture minérale en limite d'alignement sur rue est composée d'un mur-bahut, éventuellement surmonté de lisses horizontales ou verticales.

Les matériaux utilisés pour les murs de clôture et les murs-bahuts doivent présenter le même aspect que ceux du bâtiment principal.

On peut admettre des touches de couleurs variées sur les clôtures (par exemple un élément de modénature ou une lisse colorée) dès lors que l'on retrouve ces couleurs sur la construction principale (par exemple les volets...).

Les lisses surmontant les murs-bahuts auront de préférence l'aspect du bois peint ou vernis.

- Entre fonds voisins : les clôtures seront constituées soit d'un mur recouvert de végétaux, soit d'un grillage doublé d'une haie vive ou de végétaux séchés.

Pour les limites situées en contact avec les zones naturelles, les clôtures seront obligatoirement végétales afin d'assurer la perméabilité ville-nature.

On doit se reporter à l'article UL13 pour déterminer les essences et le mode de végétalisation.

##### Hauteur des clôtures

- Les clôtures minérales et végétales ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 mètres en limite séparative sur rue et de 2,00 mètres sur les autres limites. Les murs-bahuts sont d'une hauteur maximale de 80 cm.

#### 6) Les annexes, dépendances et abris de jardin

La construction d'annexes et de dépendances avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et dépendances doivent être réalisés avec soin.

Les matériaux seront choisis en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

## 7) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

- Dans toute la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.
- Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, notamment sur les façades, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.
- Les climatiseurs doivent être installés à l'arrière des constructions, afin de ne pas être vus depuis les voies.
- Les postes électriques et autres ouvrages techniques ou sanitaires, publics ou privés, sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions que les autres et doivent s'intégrer à leur environnement bâti et « naturel ». Il est recommandé de les entourer de haies végétales, à moins qu'on souhaite les intégrer aux constructions voisines.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et enterrées après autorisation municipale ou entourées de végétation.

## Article UL12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les caractéristiques minimum des places de stationnement des voitures sont les suivantes :

- 2,5 x 5 mètres par place;
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 3,5 mètres si le stationnement est en épi à 45°
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres si le stationnement est perpendiculaire à la voie.

Toute construction qui le requiert doit prévoir le stationnement des deux-roues :

Pour toute construction supérieure à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera prévu des emplacements pour les deux-roues à raison de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation.

Pour toute construction supérieure à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les emplacements devront être réalisés dans un local.

## Article UL13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### Clôtures végétales

- Les clôtures végétales doivent être régulièrement entretenues.
- Les traitements des haies doivent utiliser les essences recommandées : sont en particulier interdits landys, cyprès et thuyas.

## **Abords des aires de stationnement**

- Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.
- Ces plantations doivent utiliser les essences préconisées.

## **Essences préconisées**

Les arbres à haute tige seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Aulne glutineux, Frêne commun, Charme, Chêne pédonculé, Érable sycomore, Orme résistant, Pommier, Peuplier tremble, Saule blanc, Tilleul d'Europe...

Les arbustes et haies seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Argousier, Érable champêtre, Noisetier, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Saule cendré, Saule marsault, Saule des vanniers, Saule pourpre, Troène, Viorne lantane...

La plantation d'espèces invasives comme la Renouée du Japon est interdite.