

ZONE UL

UL 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les activités et les commerces.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

UL 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont notamment autorisés :

- les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement des installations et des habitants de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ; ou à l'hébergement de sportifs.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.

UL 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UL4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement communautaire d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement communautaires ou départementaux.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement communautaire ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

UL5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de caractéristiques.

UL 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

A l'exception des équipements d'intérêt général qui peuvent s'implanter à l'alignement, les constructions en superstructure doivent être implantées en retrait minimum de 1 m de l'alignement.

UL7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Implantation en limites séparatives.

7.1.1. Formant limite avec la zone UEc

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives à condition que :

- ◆ la hauteur de la façade le long de chaque limite n'excède pas 11 m,
- ◆ la longueur totale de la façade n'excède pas 11 m,
- ◆ la façade ne comporte pas de baies.

7.1.2. Autres que celles visées au 7.1.1

Les constructions sont autorisées en limites séparatives.

7.2. Implantation en retrait des limites séparatives.

7.2.1. Formant limite avec la zone UEc

- ◆ **Lorsque la façade de la construction comporte des baies**, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- ◆ **Dans les autres cas**, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2.2. Autres que celles visées au 7.2.1

- ◆ Les constructions s'implanteront à une distance moyenne minimum de 1 m de la limite séparative.

UL8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée :

- s'ils ne sont pas contigus :
 - **pour les constructions à destination d'habitation**, à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :
 - ◆ la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales,
 - ◆ la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte,
 - ◆ la hauteur de la façade la plus basse ou à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
 - **dans les autres cas**, que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure ou égale à 1 m.

UL9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

UL10 – Hauteur maximum

La hauteur des constructions ne peut pas dépasser 18 m.

Les constructions et éléments sur terrasse peuvent dépasser le plafond imposé à condition :

- qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
- qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

UL11 – Aspect extérieur - Clôtures

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Le traitement des constructions annexes, clôtures, ou extensions doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

11.1. Les bâtiments remarquables répertoriés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan 5f du P.L.U.

Les interventions sur ces constructions (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

11.2. Volumes et implantation

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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.

UL 12 Stationnement

A l'exception des équipements d'intérêt général, lors de toute opération de construction neuve, doivent être réalisées des aires de stationnement conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

Surfaces minimales de stationnement :

- Bureaux : 50 % de la SHON
- Equipement : 10 % de la SHON
- Habitation : F1 :1 place par 5 logements
F2 et plus : 1 place par logement
- Autres : une aire de livraison

UL 13 Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis représenteront au moins 70 % de la superficie de la zone.

Tout arbre supprimé entraîne l'obligation d'en replanter un sur la zone, de taille conséquente.

Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-7

13.1. Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan 5f du P.L.U. « Plan de repérage des éléments de patrimoine remarquables » comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Les arbres d'alignement pourront ponctuellement être abattus pour la réalisation de projet de construction. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux.

13.2. Les espaces paysagers

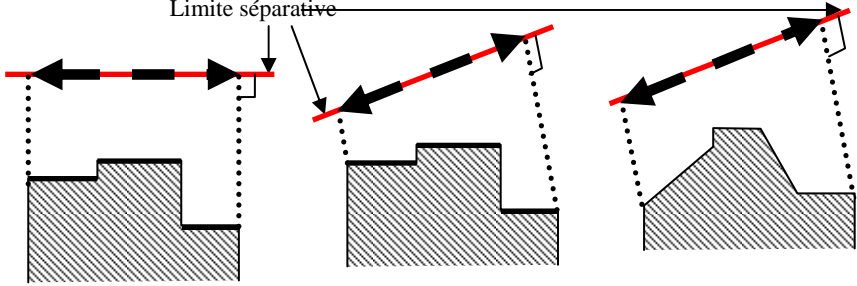
Les espaces paysagers répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

UL 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

1 – DEFINITIONS ET EXEMPLES

Alignement	<p>L'alignement d'une voie constitue la limite entre une voie (publique ou privée) et l'unité foncière.</p> <p>Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre la future voie (publique ou privée) et la future unité foncière.</p>
Annexes	<p>Construction ou installation d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et destiné ni à l'habitation, ni à aucune activité professionnelle (donc pas de bureau, commerce, profession libérale).</p> <p>Exemples d'annexes : garages, abri de jardin, serre, atelier de bricolage non professionnel,....</p>
Baie	<p>Constitue une baie tout élément de la construction transparent et/ou ouvrant.</p> <p>Exceptions :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ les éléments de construction ouvrants (transparents ou non) situés à plus de 1,90 m du plancher▪ les portes d'accès à un bâtiment à condition qu'aucune partie à moins de 1,90 m du plancher ne soit transparente.
Baie principale	<p>Baie destinée à l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie.</p> <p>On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil, cuisine et les pièces de travail, activités (industrielles ou commerciales).</p>
Baie secondaire	<p>Baie destinée à l'éclairage des pièces secondaires ou principales possédant aussi une ou des baies principales.</p> <p>On appelle pièces secondaires, les pièces autres que les pièces principales (exemples : les salles d'eau, cabinet d'aisance, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie,...).</p>
Coefficient d'occupation des Sols (C.O.S.)	<p>Exemple : sur un terrain d'une superficie de 300 m², dans une zone où le C.O.S. est égal à 0,60, il pourra être construit au maximum : $300 \times 0,60 = 180$ m² de surface hors œuvre nette.</p>
Égout (hauteur à l'égout)	<p>Point de jonction entre la toiture et la façade ou partie de façade</p>
Emprise au sol	<p>L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume bâti excepté les saillies de moins de deux mètres et les terrasses à moins de 0,60 m du terrain naturel.</p>
Équipement d'intérêt général	<p>Bien qui appartient à une personne morale de droit public ou de droit privé et qui a pour vocation de contribuer à l'intérêt général.</p>

Équipement public	Bien qui appartient à une personne morale de droit public et qui a pour vocation de contribuer à l'intérêt général.
Faîtage	Point de jonction entre deux pentes de toiture.
Limite de fond	On entend par limite de fond tout segment de limite séparative ne formant pas d'angle avec la voie. Pour les terrains comportant plusieurs limites de fonds, c'est le segment le plus long qui sera pris en compte pour la détermination de la bande de recul.
Hauteur de construction	Hauteur prise du niveau du sol au point le plus haut de la construction.
Hauteur de façade	Hauteur du sol naturel à l'égout ou à l'acrotère.
Longueur des façades	La longueur de la façade correspond à la projection orthogonale de la façade sur la limite séparative. 
Pleine terre	Il s'agit d'une surface de terrain libre en superstructure et en infrastructure de toute construction.
Saillies	Partie qui dépasse de la façade de la construction ne prenant pas appui au niveau du sol.
Terrain fini	Niveau du terrain après travaux
Terrain naturel	Niveau du terrain avant travaux.
Terrain ou unité foncière	C'est l'îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant au même propriétaire ou à la même indivision.