

8. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UL

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables au projet pris dans son ensemble et non à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division, sauf :

- dispositions spécifiques dans le corps du règlement,
- pour les articles 6 et 7 qui s'appliquent à chaque parcelle.

UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière.

Les aménagements :

- parcs résidentiels de loisirs,
- stationnement des caravanes.

Et les aménagements et constructions qui ne sont pas autorisées à l'article UL2

UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

L'habitat à condition cumulativement :

- qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existants sur la propriété,
- qu'il soit intégré ou accolé dans un bâtiment d'activité ou de sport ou qu'il constitue une extension d'une habitations de gardien existante
- qu'il n'excède pas 100 m² de Surface de Plancher.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la desserte en réseaux

DANS LA ZONE UL

L'artisanat, le bureau, le commerce, l'entrepôt, à condition qu'ils soient nécessaires à une activité de loisirs sur le terrain.

Les aménagements d'affouillement et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaire à une activité de loisirs sur le terrain.

DANS LA ZONE ULS

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif liés à la pratique du sport

UL3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin) à une voie.

UL4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

RÉSEAU D'EAU

Un terrain pour recevoir une construction ou aménagement qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

Si le réseau sous pression n'est pas suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction, aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- soit au réseau public de collecte des eaux usées. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,
- soit à un dispositif autonome dont la filière est adaptée aux caractéristiques du sol et de la parcelle. Ce dispositif doit être conçu de façon à être inspecté facilement et accessible par des engins.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être :

- soit infiltrées sur le terrain propre à l'opération,
- soit rejetées dans un émissaire naturel avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

UL5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DANS LA ZONE UL

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 50m de l'axe des autoroutes A16 et A 28,
- 35 m des Routes Départementales,
- 10 m des autres voies et emprises publiques

Toutefois cette distance peut être réduite à 3 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m.

DANS LA ZONE ULs

Les constructions peuvent être édifiées soit en limite de voie, soit en retrait d'au moins 1 m.

UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DANS LA ZONE UL

Les constructions principales doivent être en retrait de 10 m des limites séparatives.

Toutefois cette distance peut être réduite à 3 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m.

DANS LA ZONE ULs

Il est imposé un retrait d'au moins 3 m des limites avec une habitation en zone UC
Par rapport aux autres limites, les constructions peuvent s'implanter librement.

UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie de propriété.

ULT0 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DANS LA ZONE UL

La hauteur ne doit pas excéder 12m.

Les antennes, pylônes et mâts ne devront pas excéder 20 m de hauteur.

DANS LA ZONE ULS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 13 m au faîtage,
- 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

UL11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

GÉNÉRALITÉS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages. Les parpaings ne peuvent être laissés à l'état brut ; ils doivent être enduits et recevoir un traitement de peinture ou de crépi de couleur s'harmonisant avec la construction existante pour les extensions.

Les couleurs vives en façades sont interdites pour les constructions nouvelles, les extensions et en cas de rénovation ou de ravalement.

Les soubassements sont autorisés s'ils s'harmonisent avec les couleurs environnantes.

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume, etc.).

Les constructions sur un même terrain doivent avoir un traitement architectural homogène.

CLÔTURES

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit ou en briques,
- de grilles ou grillages à mailles rigides éventuellement doublés de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UL12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

UL13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les haies en clôture doivent être composées d'essences champêtres, excluant le thuya, troène, et laurier vert.

UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.