

CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère et vocation de la zone UL

Cette zone correspond à une urbanisation située en périphérie. Elle est parfois insuffisamment équipée, non urbanisable à terme sous forme collective, sans valeur agricole particulière, mais qui peut recevoir une urbanisation à très faible densité.

Elle comprend :

- un secteur ULa qui correspond à une zone d'urbanisation à faible densité située au Nord d'Elisabethville.
- un secteur ULb qui correspond au lieudit « Les Masures » à Vaux-les-Huguenots, secteur à réglementation particulière relative à la situation en espace paysager du SDRIF.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UL et les secteurs ULa et ULb:

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage autres que celles prévues à l'article UL 2,
- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes au sens des articles R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R 111-37 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les établissements ou installations classés soumis à autorisation ou à déclaration dans le périmètre de protection éloigné de la nappe de pompage et de surveillance indiqué au plan de zonage (DUP du 07 Juillet 1976),
- Les affouillements et exhaussements de sol, de toute nature non liés à un aménagement correspondant à l'autorisation d'occuper le sol et respectant la vocation de la zone,
- Les dépôts de ferraille, de véhicules et matériaux de démolition,
- Les dépôts d'hydrocarbures,
- Les établissements artisanaux,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- L'édification de plusieurs bâtiments d'habitation sur une même unité foncière,
- Les lotissements à usage d'activité.

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Dans la zone UL et les secteurs ULa et ULb :

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol tels que définis dans le caractère et la vocation de la zone, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que les constructions à usage d'équipements publics,
- Les activités libérales dans la même unité foncière que celle servant d'habitation sont autorisées sous réserve des textes de loi et des normes qui leur sont opposables,
- Les affouillements et exhaussement de sols, directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les chaufferies, installations de combustions, réservoirs de gaz et d'hydrocarbures à condition d'être destinés exclusivement au chauffage des bâtiments admis dans la zone.
- La reconstruction des constructions antérieurement occupées en cas de sinistre sans augmentation de leur surface de plancher.
- La réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.

Dans la zone ULb :

- L'extension des bâtiments à usage d'habitation et, dans la limite de 60m², l'édification d'annexes au bâtiment principal.

SECTION II – CONDITIONS D'UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans la zone UL et les secteurs ULa et ULb :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou privée en bon état de viabilité.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin soit après réclamation formulée devant un tribunal et servitude de passage obtenue par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile, sécurité.

Les accès auront une largeur minimale de 3,50 mètres. Celle-ci sera portée à 4 mètres dès lors que l'accès desservira deux propriétés ou deux habitations sur la même unité foncière ou plus.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Chaussée à double sens de circulation (hors emprise nécessaire au stationnement):

- Largeur minimale de chaussée : 6 m
- Largeur minimale de plate-forme : 9 m.

Chaussée à simple sens de circulation (hors emprise nécessaire au stationnement) :

- Largeur minimale de chaussée : 4 m
- Largeur minimale de plate-forme : 7 m.

Les voies en impasse doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour, dès lors que leur longueur excède 40 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans la zone UL et les secteurs ULa et ULb :

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant du personnel ou des animaux doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans la zone UL :

Assainissement

L'assainissement est régi par la Loi sur l'eau du 03.01.1992, dont les principales règles figurent ci-après.

Eaux usées - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques dès lors que le réseau collectif d'assainissement passe au droit de la propriété.

A défaut, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre de l'article L 2224-8 III du code général des collectivités territoriales. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux ménagères et autres effluents non-traités dans les fossés est interdite.

Dans le secteur ULa :

Assainissement

Eaux usées - Le secteur ULa étant couvert par la DUP du 07 Juillet 1976 (protection du champ captant), l'assainissement autonome est interdit.

Dans la zone UL et les secteurs ULa et ULb :

Assainissement

Eaux pluviales - Les aménagements d'imperméabilisation des sols réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur général public, sans remettre en cause leur fonctionnement et dimensionnement.

De ce fait, lors de nouvelles constructions, le pétitionnaire devra veiller à ne pas aggraver la situation existante de l'écoulement des eaux pluviales en mettant en place des solutions permettant un contrôle systématique de limitation des eaux pluviales.

Par ailleurs, toute construction devra garantir l'élimination des eaux de toitures au sein de la propriété (puisards, drains...). Dans le cas où elles ne pourront pas être ré-infiltrées sur place elles pourront être rejetées dans les réseaux sans en modifier et en respectant leur fonctionnement hydraulique.

Les aires de stationnement, dès lors que leur surface sera d'un minimum de 600 m² (y compris les accès et les aires plantées) devront être équipées de bacs décanteurs déshuileurs.

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints seront établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leurs orifices d'évacuation se trouvent situés en dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

Réseaux divers - Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et autres seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Pour toute construction nouvelle, le bénéficiaire du permis de construire devra réaliser, à ses frais, les ouvrages souterrains nécessaires au tirage des câbles de télécommunications, depuis les équipements (chambre, poteau...) existants sur le domaine public, au droit de sa parcelle, jusqu'à sa construction.

ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UL et les secteurs ULa et ULb :

Les constructions devront être réalisées à 5 mètres au moins en recul de l'alignement sauf dispositions contraires au plan.

Dans le hameau de Vaux les Huguenots, les constructions doivent se situer à l'intérieur d'une bande d'implantation telle que définie au plan de zonage.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, seront implantés à l'alignement des voies existantes ou à venir.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Dans la zone UL et les secteurs ULa et ULb :

Les constructions devront être édifiées de manière à ce que les marges d'isolement soient au moins égales à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Dans la zone UL et le secteur ULb :

Dans le cas où les façades ne comportent pas d'ouvertures, cette distance est ramenée à 6 mètres.

Dans le secteur ULa :

Cette distance est ramenée à 2,50 mètres ou à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit pour la partie de construction existante à la date d'approbation de la présente révision du P.L.U. qui ne comporte pas de baies.

Les bâtiments nouveaux hors annexes à l'habitation (garages, bûchers, abris et serres de jardins) devront en tout état de cause respecter une marge d'isolement de 8 mètres, indépendamment de la présence de baies ou pas.

Dans la zone UL et les secteurs ULa et ULb :

Les piscines dans toutes leurs parties, y compris les bords de plages, auront les mêmes règles d'implantation que les constructions principales édifiées postérieurement à la date de révision du P.L.U.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz pourront être implantés en limite séparative, y compris dans le cas où la règle s'appliquant en matière de largeur de parcelle ne permet pas l'implantation de construction en ces lieux et places.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures et aux constructions publiques.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toutes les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade de la plus haute construction mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baies sans pouvoir être inférieure à 6 mètres dès lors qu'il s'agit d'une habitation principale et de ses constructions annexes dont au moins l'une a été édifiée avant l'approbation de la présente révision. Lorsqu'elle séparera deux bâtis à vocation d'habitation dont l'un sera réalisé à une date ultérieure à ladite approbation cette distance sera portée à 8 mètres.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, seront implantés suivant les mêmes règles. D'une manière générale, leur incorporation systématique aux corps des constructions devra être recherchée.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Dans la zone UL :

L'emprise au sol des bâtiments principaux et annexes ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

Dans le secteur ULa :

L'emprise au sol des bâtiments principaux ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne dépassera pas 5% de la superficie du terrain.

Dans le secteur ULb : non réglementé

Dans la zone UL et les secteurs ULa et ULb :

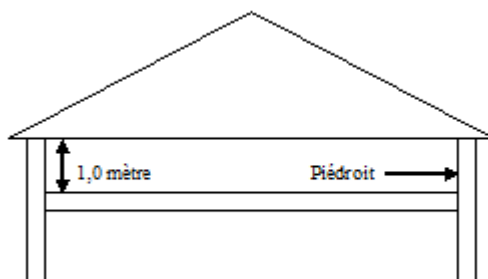
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux logements qui leur sont liés.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UL et les secteurs ULa et ULb :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder un rez-de-chaussée sur un seul niveau de combles aménageables.

Le comble est défini comme étant un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Celui-ci pourra présenter une partie verticale (pied droit) dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre comme indiqué sur le schéma ci-après.



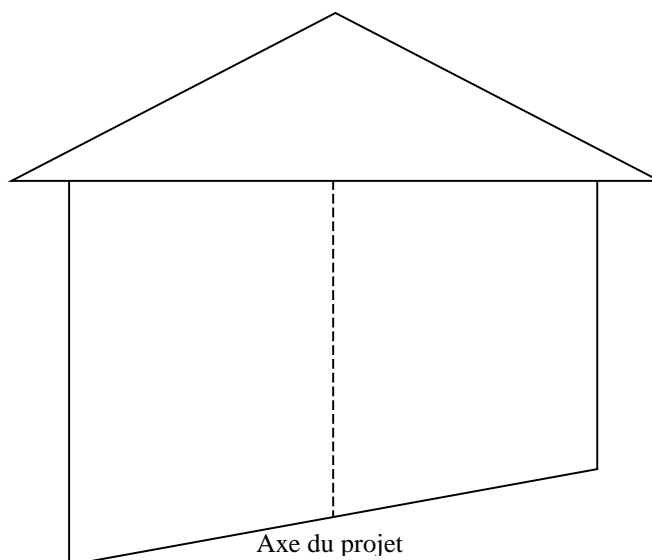
La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel ne peut excéder 4 mètres.

La hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 4,50 mètres la hauteur visée ci-dessus.

Les bâtisses existant avant la présente révision ne respectant pas ces dispositions peuvent néanmoins recevoir des aménagements dans la limite de leur volume existant.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contiguës au bâtiment principal ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur totale est mesurée à l'axe du projet et la différence entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel ne peut excéder 0,30 m au point le plus haut du terrain naturel. L'axe du projet est défini comme étant la moitié du bâtiment sur le plan incliné.



Dans la zone UL et le secteur ULb :

Dans le cas d'un terrain plat, la hauteur entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel ne peut excéder 0.40 m en tout point du terrain naturel.

Dans le secteur ULa :

Dans le cas d'un terrain plat, la hauteur entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel ne peut excéder 0.60 m en tout point du terrain naturel.

Dans la zone UL et les secteurs ULa et ULb:

Cet article ne s'applique pas aux constructions publiques.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans la zone UL et les secteurs ULa et ULb :

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Dans le cas où l'axe d'implantation n'est pas imposé, la ligne de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie pour les constructions tout au moins édifiées partiellement avant la date d'approbation de la présente révision du PLU. L'axe d'implantation des constructions édifiées postérieurement à ladite date sera impérativement parallèle à la voie.

Les additions de constructions formeront un ensemble homogène avec la construction principale.

Les conduits de cheminées passant à l'extérieur des constructions sont interdits.

Les utilisateurs du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

Les façades :

Une unité d'aspect est recherchée pour le traitement de toutes façades (matériaux, colorations). Les enduits et peintures extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins.

Les enduits pourront être clairs, de teinte grise, beige, ocre beige etc... à l'exclusion de toute teinte vive.

Pour les locaux d'activité (agricole, artisanale notamment) des matériaux différents peuvent être acceptés.

En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrement).

Les toitures :

Hormis les équipements publics et les logements qui leur sont attenants, lesquels pourront avoir un toit terrasse, le toit sera à deux ou quatre pentes.

Les pentes varient impérativement entre 35° et 45°. Pour les extensions, l'angle de la toiture pourra être différent.

Les constructions annexes et dépendances (garages, remises, abri de jardin...) et les vérandas accolées au bâtiment principal ou non pourront ne comporter qu'une seule pente.

Les couvertures sont normalement réalisées :

- en tuiles plates traditionnelles (80 au m² environ),
- en tuiles mécaniques petit moule (22 au m² environ),

- en ardoise.

Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions sont interdites (chaumes, tuiles canal...).

Les toitures des locaux d'activité pourront utiliser des matériaux adaptés tout en respectant une harmonie avec les bâtis environnants.

Les ouvertures sont plus hautes que larges.

Les lucarnes sont à préserver.

Les nouvelles ouvertures de toit seront des lucarnes à croupe ou à fronton, ou des châssis de toit. Les chiens assis sont interdits.

Les châssis de toit seront de préférence sur les façades arrières (par rapport aux rues).

Clôtures sur rue :

Elles seront constituées soit :

- **de murs pleins** d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, ils seront constitués soit de maçonnerie enduite, traitée en harmonie avec la construction existante, soit de maçonnerie en pierres de pays rejointoyées à joints affleurants, ceux-ci n'étant pas de couleur plus foncée que la pierre.

Les chaperons en tuile ou briques, de couleur rouge, brun naturel ou flammé sont tolérés.

- **Clôtures ajourées** : d'une hauteur maximum de 2,10 m. Elles pourront comporter des parties pleines de même nature que ci-dessus, et respecter des proportions de 2/3 plein 1/3 ajouré, ou 2/3 ajourés et 1/3 plein.

Pour des raisons de sécurité, les portails donnant sur la rue des Saules et sur la rue des Huguenots seront implantés avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la rue.

Ces clôtures peuvent comporter des changements d'aspect architectural (voir directives clôtures).

Clôtures séparatives :

Leur hauteur est limitée à 2,10 m, quelle qu'en soit la nature.

Les murs pleins, qu'ils soient mitoyens ou non, dès lors qu'ils marquent la limite d'une propriété devront être enduits des deux côtés.

ARTICLE UL 12 –STATIONNEMENT

Dans la zone UL et les secteurs ULa et ULb :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques.

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

Logements aidés par l'Etat :

- 1 place de stationnement couverte par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat doit être aménagée sur la propriété. Cette disposition s'applique aux logements faisant l'objet de P.L.A., P.L.A. d'insertion, P.L.A. à loyer minoré.
- La réalisation d'aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs aidés, même si ceux-ci s'accompagnent de création de SHON existante avant le commencement des travaux.
- 1 place pour 25 m² de surface autre que le logement, aménagé sur la propriété.

Equipements collectifs ou publics :

- le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules lourds).

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieure de la propriété.

Dans le cadre d'équipements publics, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité.

Pour les activités libérales, le nombre de places de stationnement à réaliser sera à déterminer en fonction de l'importance de l'activité.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la zone UL et les secteurs ULa et ULb :

Obligation de planter :

Dans la zone UL et le secteur ULb :

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 50 m² de terrain libre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 500 m².

Dans le secteur ULa :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 50% de la superficie totale de la propriété.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours, jardins non enterrées doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Pour tout lotissement ou opération groupée, d'une surface supérieure à un hectare, un espace vert dont la surface atteindra 10% de celle de l'assiette doit être prévu. Les composants de cet espace vert ne pourront être inférieurs à 1 000 m² d'un seul tenant.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.