

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UL

CARACTERE DES SECTEURS UL

Les secteurs **UL** sont des secteurs destinés à recevoir des équipements publics à vocation socioculturels, sportifs et de loisirs...

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter.

Article UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les constructions à usage d'activité agricole, artisanale, commerciale ou industrielle,
2. Les carrières.
3. Le stationnement de caravanes isolées.
4. Les terrains de camping et de caravaning.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de fonction.
7. Les constructions et installations qui ne sont pas compatibles avec la vocation publique de la zone
8. Les remblais sont interdits dans la bande de recul imposée dans l'article 7 le long des ruisseaux sauf ceux liés à des travaux de protection

Article UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
 - 1.1 Les logements de fonction s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et limités à un logement par bâtiment. Ce logement doit être intégré dans le bâtiment et ne doit pas dépasser 90 m² de surface de plancher.
 - 1.2 Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
2. **Edification des clôtures** : Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Article UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES , ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.
2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.
5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Article UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagées...)

En cas d'absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains

Article UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue sauf pour des motifs de sécurité publique.

Article UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies publiques.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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 être inférieure à 4 m.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

2. **Reculs par rapport au cours d'eau :**

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

Article UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UL 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain naturel :

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement (accès, vue, vent...).

Article UL 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.
2. Les besoins en stationnement seront évalués au cas par cas en fonction du programme et de l'usage de la construction publique.

Article UL 13- OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Article UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UL3 à UL13.