



Dispositions applicables à la zone UL

La zone UL est une zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est destinée à l'implantation d'équipements sociaux, de sports, loisirs, tourisme et culture.

SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UL1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article UL2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

1) Dispositions générales

Sont admis sous conditions :

- ▣ de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- ▣ d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

1- Les constructions et occupations du sol à usage d'activités sociales, culturelles, sportives, de loisirs, touristiques, ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif,

2- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de constructions autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,

3- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (voirie, assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, château d'eau...),

4- Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes sont autorisées pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment professionnel,

5- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,

6- Les extensions et la restauration de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, vers les occupations autorisées dans la zone,

7- Les parcs de stationnement et les garages collectifs, sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu urbain.

8- Les éoliennes domestiques (micro-éolien), dans le respect de la réglementation en vigueur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL3 Accès et Voirie

1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant institué par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de secours et des engins de lutte contre l'incendie.

Article UL4 Desserte par les réseaux

1) Eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par le réseau communal (fossé ou collecteur), les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans ce réseau communal.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

3) Électricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique avérée, il est de préférence souhaité que toute extension de réseau soit réalisée en souterrain.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas d'opérations d'ensemble.

Article UL5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article UL6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, soit avec un recul au moins égal à trois mètres.

2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ▣ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- ▣ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ▣ en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UL7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- ▣ soit en limite séparative, sous réserve de la réalisation de prescriptions adaptées à la sécurité incendie,
- ▣ soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ▣ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ▣ en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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 maximale des constructions

1) Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

2) Exceptions :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ▣ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ▣ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- ▣ pour les installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, silos...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UL11 Aspect extérieur

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques, les bardages en tôle ou en fibro-ciment.

2) Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal.

Le blanc pur est interdit, sauf pour les menuiseries extérieures et les huisseries des fenêtres. La teinte des façades doit être traitée en harmonie avec l'existant.

3) Toitures

Les panneaux solaires à usage de production d'eau chaude ou photovoltaïques sont admis sous réserve de s'intégrer à la toiture.

Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

4) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Sont interdits :

- ❑ les clôtures en béton ou plastique préfabriqué, à l'exception des portails,
- ❑ l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.)
- ❑ les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

En limite avec les zones A et N, les clôtures seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage.

Des exceptions aux paragraphes précédents doivent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

Article UL12 Stationnement

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

Conformément à la législation en vigueur, des places de stationnement vélos peuvent être imposés pour toute construction neuve à usage d'habitation ou de bureaux.

La mutualisation des espaces de stationnement, visant une économie des surfaces consommées, devra être recherchée entre les activités présentes.

Article UL13 Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

Article UL14 Coefficient s'occupation du sol

Non réglementé.

Article UL15 Performance énergétique et environnementale

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article UL16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir la possibilité de raccordement des constructions futures aux réseaux de communication électronique, dès lors qu'il existe.

Lorsqu'il n'existe pas et qu'il est prévu par le schéma départemental en vigueur, toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir les réservations nécessaires au passage de réseaux de communication électronique.