
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

Caractère de la zone UL

La zone UL est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités culturelles, scolaires, sportives, culturelles et de loisirs.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UL - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

1. L'ensemble des occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées ou nécessaires aux constructions et installations à usage culturel, scolaire, sportif, culturel et de loisirs.
2. Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2 UL qui ne satisfont pas aux conditions fixées.
3. Les installations et travaux divers suivants sont interdits :
 - les dépôts de ferraille, de matériaux, et de déchets de toute nature,
 - les étangs et les carrières,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les terrains de caravanage,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les parcs d'attraction permanents.

Article 2 UL - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- L'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes.
- L'extension et l'aménagement des activités agricoles existantes.
- Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics.
- Les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé au plan de zonage.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- Les travaux, canalisations, et installations linéaires souterraines (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
- Les ouvrages de production et de distribution d'énergie électrique à condition qu'ils soient liés à la desserte des O.U.S. admises dans la zone.
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.
- Les logements de service et de gardiennage à condition d'être nécessaires pour la surveillance et la sécurité des installations.
- Les constructions, extensions et aménagements liés aux activités agricoles à condition d'être existantes dans la zone

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UL – Accès et voirie

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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.

3. La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée :
- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
 - à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Voirie

1. Dimensionnement

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

2. Sécurité

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Article 4 UL – Desserte par les réseaux

Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public d'eau potable.

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être assurée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Réseau d'assainissement

1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Réseaux d'électricité et de téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UL – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

1. Sauf dispositions graphiques contraires figurant au plan, les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :
 - 15 mètres comptés à partir de l'axe des routes départementales,
 - 4 mètres comptés à partir de l'axe des voies privées,
 - 6 mètres depuis les berges des cours d'eau ou des fossés, des chemins ruraux ou d'exploitation.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc.... qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1,50 m de l'alignement.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- à la reconstruction après sinistre d'un bâtiment non conforme aux prescriptions du présent article: dans ce cas, l'implantation de la construction préexistante pourra être conservée.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 mètre de la limite d'emprise des voies.

Article 7 UL – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Les constructions et installations devront respecter une distance minimale de 10 mètres comptés depuis les limites des zones U et AU.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle.
- à la reconstruction après sinistre d'un bâtiment non conforme aux prescriptions du présent article : dans ce cas, l'implantation de la construction préexistante pourra être conservée.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.
- Aux hangars qui devront être implantés à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur des bâtiments sans jamais être inférieur à 6 mètres.

Article 8 UL – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

Article 9 UL – Emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 UL – Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, éoliennes...

Dispositions générales

La hauteur maximale mesurée au point le plus haut des constructions est fixée à **8** mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- en cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré,

Article 11 UL – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 et aux paysages naturels ou urbains.

1. les toitures

Les toitures des bâtiments d'intérêt général, des auvents et à certaines parties de toitures couvrant les annexes comprises dans le volume de la construction auront une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures devront :

- soit être couvertes avec des matériaux rappelant la couleur et l'aspect de la terre cuite,
- soit faire l'objet d'un revêtement végétalisé.

2. les façades

Pour les constructions de type hangar les bardages et couvertures en tôle plaquée seront autorisés. L'utilisation de tôle galvanisée est en revanche interdite. Les bardages bois sont autorisés.

L'emploi de matériaux d'imitation est interdit.

3. les couleurs

La couleur blanche est interdite afin de faciliter l'intégration des bâtiments dans le paysage : pour les façades, comme pour les toitures, on privilégiera des couleurs sombres qui s'harmonisent avec l'environnement.

4. Les annexes

- Sauf impossibilité technique, les annexes seront insérées au bâtiment principal et présenteront une continuité architecturale. En cas d'impossibilité, elles seront implantées derrière le bâtiment principal.
- Leur aspect extérieur, par le choix des matériaux et des teintes devra rappeler celui de la construction principale.

5. Terrassements

- 5.1. Sur les terrains plats, il ne sera pas autorisé de mouvement de sol élevant le terrain naturel.
- 5.2. Sur les terrains pentus, il ne sera pas admis d'exhaussement de sol en aval de la construction. Il ne sera pas créé de contrepenne en amont. L'arrêt des remblais se fera soit par des murets de soutènement, soit par des talus plantés de noisetiers, de saules arbustifs ou de frênes, taillés en cépées.

Article 12 UL – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, sont de 5 x 2,50 mètres.

Article 13 UL – Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être entretenues et aménagées.
2. Les plantations devront utiliser des essences locales.
3. Les arbres et plantations repérées au plan de zonage au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme devront être conservés et entretenus comme tels suivant les règles de l'article **13AU**.
4. 30% de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être traités en espace vert (en dehors de toute minéralisation).

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UL – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.