

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

La **zone UL** est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général.

Rappels

Les articles 1 à 4 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

En tous secteurs sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article UL.2 ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

Article UL.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activités.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article UL.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des routes départementales hors agglomération au sens du code de la route et désignées au règlement graphique du PLU : RD 56, RD 765 et RD 784 sauf accord express du Conseil Général.

Aucune opération nouvelle ne peut être desservie uniquement par les pistes cyclables, les sentiers piétons...

Article UL.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

Dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

3. Assainissement eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une RD, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Article UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

De manière générale, l'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la superficie du terrain est de nature à compromettre le traitement et l'élimination des eaux usées.

Sous réserve du respect des prescriptions ci-dessus, il n'est pas fixé de règle spécifique à la taille minimale des terrains.

Article UL.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteur	Implantations par rapport aux voies et emprises
UL	<ul style="list-style-type: none"> - soit à au moins 5 m - soit avec le même recul que les constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect

Par rapport aux **routes départementales classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **75 m pour la RD 765 et le tronçon de la RD 56 compris entre la RD765 et la RD 785** (cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.) ;

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 784** ainsi que pour les RD 765 et de la portion de RD 56 classées à grande circulation pour les exceptions autorisées le long de ces voies au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
- **25 m** pour la **RD 56**.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 m** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Cas particuliers

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection des constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article UL.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales, annexes et dépendances pourront s'implanter :

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
UL	- sur au plus une des limites séparatives latérales

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m.

2. Cas particuliers

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article UL.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UL.9 : emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

Article UL.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

La hauteur maximale autorisée au point le plus haut de la construction est fixée comme suit :

Secteur	Hauteur maximale
UL	14 m

2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Article UL.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. Généralités

R.111-21 du code de l'urbanisme : " Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

3. Clôtures

3.1. Clôtures sur voie :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
UL	<p>soit les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.</p> <p>soit elles seront constituées d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.</p>

3.2. Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

- haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m,
- talus plantés,
- mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...).

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que par la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Article UL.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article UL.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils sont identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

Article UL.14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article UL.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article UL.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.