

**C h a p i t r e 4**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**A LA ZONE UL**

# ZONE U.L

## CARACTERE DE LA ZONE U.L

La zone U.L est une zone où doivent trouver place les activités socio-culturelles, de loisirs, de sport et d'enseignement.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

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

### Article U.L 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

**Sont interdites :**

- les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article U.L 2.

### Article U.L 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

**Sont admis sans conditions :**

- 1 Toute construction et utilisation du sol à usage d'activités socio-culturelles, de loisirs, de sport et d'enseignement, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
- 2 Les constructions à usage d'hébergement médical ou paramédical, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
- 3 Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureau et de service, liés et nécessaires au fonctionnement de la zone ou au gardiennage des installations, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant.
- 4 Les annexes des constructions précitées.

**Occupations et utilisations du sol admis sous conditions particulières:**

1. Les installations classées sous réserve :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, etc...
  - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
4. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article U.L 3 ACCES ET VOIRIE.

#### Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagées.

#### Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies en impasse seront évitées.

### Article U.L 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

#### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### 2. Assainissement

##### 2.1. - Eaux usées domestiques

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le cas échéant, le rejet des **eaux usées autres que domestiques (industrielles, agricoles,...)** peut être subordonné à un traitement préalable avant rejet dans le réseau public.

##### 2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage,...

### **3. Réseaux divers**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### **Article U.L 5 SUPERFICIES MINIMALES DES PARCELLES.**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

#### **Article U.L 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

##### **Généralités**

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- et/ou en observant un retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être imposées en considérant la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ou lorsque des impératifs techniques le justifient.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, une implantation différente pourra être autorisée (moins de 1 mètre) par rapport aux voies et emprises publiques afin de conserver le recul existant.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

#### **Article U.L 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait minimal de 1 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser, les constructions qui constituent des bâtiments doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite séparative, un retrait d'au moins 1 mètre, mesuré horizontalement de tout point des constructions.

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UI 6.

Il peut être dérogé à la règle visée ci-dessus lorsqu'une implantation spécifique est imposée pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

#### **Article U.L 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### **Article U.L 9      EMPRISE AU SOL.**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article U.L 10      HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale.

#### **Article U.L 11      ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.**

##### **1.      Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

##### **2.      Toitures**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

##### **3.      Clôtures**

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition dans la mesure du possible et faire l'objet d'une maintenance.

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage doublé de haies, ou de haies vives.

A proximité immédiate des carrefours et de tout autre lieu pouvant présenter un danger pour la circulation des personnes et des véhicules, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité et de visibilité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

#### **Article U.L 12      STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Pour les opérations nouvelles d'équipements publics, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.

**Article U.L 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Les haies repérées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L-123.1 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

**SECTION III      POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article UL 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.