

## **ZONE UL**

### **CARACTERE DE LA ZONE UL**

La zone UL caractérise un tissu urbain constitué de constructions, occupations du sol, installations ou aménagements en infrastructure ou superstructure, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

La zone UL correspond plus particulièrement aux sites accueillant des constructions, installations ou occupations du sol affectés à des activités sportives et de loisirs, sanitaires et sociales. Dans la commune, il correspond aux pôles spécifiques de :

- « la Plaine des Sports » à l'Est du centre bourg qui comprend également le parc public inter générations.
- l'Ardillère au Sud du bourg qui rassemble notamment les équipements scolaires, culturels et festif (salle des fêtes).

### **VOCATION DE LA ZONE UL**

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre une utilisation optimale de ces installations, un bon déroulement des activités, tout en favorisant une bonne cohabitation et intégration de celles-ci dans le site et d'assurer les conditions du maintien de ces équipements.

## RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE **UL**

### ARTICLE UL 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL 2.

### ARTICLE UL 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le cas échéant les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les principes d'organisation indiqués dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°3) et notamment les natures d'îlots affichées.

Sont admises à condition de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne constituent pas des installations à usage exclusif de production l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ;
- les constructions et occupations du sol destinées aux équipements d'intérêt collectif sportifs, culturels, loisirs, sanitaires et sociaux ;
- les constructions nouvelles à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer la surveillance des constructions et installations présentes dans la zone (logement de fonction) ;
- les aires de jeux ;
- les aires de stationnement ;
- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes ;
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres, liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### ARTICLE UL 3

#### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

## 2. VOIRIE

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

### ARTICLE UL 4

#### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, ET D'ASSAINISSEMENT

### 1. EAU POTABLE

- 1.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- 1.2. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

### 2. EAUX USÉES

- 2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- 2.2. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### 3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- 3.2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le domaine public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de l'assainissement pluvial.
- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

### 4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'aménagement.

## ARTICLE UL 5

### SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

## ARTICLE UL 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES (PUBLIQUES & PRIVEES)

#### 1. REGLES GENERALES

- 1.1. Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un recul d'au moins 1,5 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.  
Dans le cas de façade secondaire projetée le long des emprises d'usage public constituant des cheminements doux une implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres pourra être exigée.
- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

#### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissements, groupe de bâtiments, ...) des dispositions différentes peuvent être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

## ARTICLE UL 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 1. IMPLANTATION DES BATIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait.

Dans le cas d'une implantation en retrait, les bâtiments doivent être implantés, par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, en observant un retrait au moins égal à la demi hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 3 mètres. Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives.

#### 2. CONSTRUCTIONS AUTRES QUE DES BATIMENTS

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

#### 3. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissements, groupe de bâtiments, ...) des dispositions différentes peuvent être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES  
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS  
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES**

**1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- 1.2. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs et conçues dans le respect de l'article 9 des Dispositions Générales. Les éventuels bâtiments annexes doivent s'harmoniser avec le volume principal.  
Les couleurs doivent s'inscrire en harmonie avec les constructions voisines.  
Le recours à plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'accompagner (souligner, ou au contraire alléger) la volumétrie.
- 1.3. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- 1.4. La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future.
- 1.5. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

**2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : CLOTURES**

- 2.1. La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage.

- 2.2. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur-bahut surmonté d'un grillage, d'un grillage, ou de haies vives d'essences diversifiées.
- 2.3. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

### **3. RESEAUX DIVERS / LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

- 3.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 3.2. Les locaux techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ... doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.  
En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.
- 3.3. Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

#### **ARTICLE UL 12**

##### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE UL 13**

##### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **1. GENERALITES**

- 1.1. L'aménagement des abords doit être conçu dans le respect de l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement et, le cas échéant, en vue de créer des zones ombragées et protégées du vent.
- 1.2. Quelle que soit leur surface, les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement et de stockage et les circulations des véhicules - doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement,

afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

## 2. PLANTATIONS EXISTANTES

- 2.1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales (se reporter à l'annexe du présent règlement).

## 3. PLANTATIONS A REALISER

- 3.1. Un espace vert collectif ouvert figure aux orientations d'aménagement. Celui-ci coïncide avec la trame verte prévue à l'échelle de l'agglomération (corridor vert intercommunal porté au PADD).

Cet espace doit être traité dans une dominante de pelouses ou de prairies naturelles dans l'objectif de préserver les vues lointaines globalement orientées au Sud Est (vers le bois de La Tourtillère). Ce principe n'exclue pas des plantations ponctuelles sous forme de bosquets, petits boisements, massifs, ... de manière à agrémenter ces espaces de loisirs et à apporter une véritable plus-value paysagère. Le recours à des essences locales sera privilégié (se reporter à l'annexe du présent règlement).

- 3.2. Un espace vert collectif planté figure aux orientations d'aménagement. Celui-ci doit faire l'objet de plantations à dominante d'arbres de haute tige d'essences locales (se reporter à l'annexe du présent règlement). Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Des espaces d'agrément, des aires de jeux, des aires de stationnement occasionnelles en revêtement perméable (gazon renforcé, sablé/stabilisé, dalles alvéolées engazonnées, ...) sont admis dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans une cohérence d'aménagement global prenant en compte les espaces publics proches (place urbaine à aménager, bâtiments collectifs existants et projetés à proximité).

- 3.3. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle des locaux techniques, aires de stationnement, ...).

## 4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 4.1. Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.
- 4.2. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement, ...) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, surfaces sablées/stabilisées (+ ciment éventuel), gazon renforcé (mélange terre/pierres engazonné), pavés non jointoyés sur lit de sable, ....

### ARTICLE UL 14

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.