

 **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

---

**CARACTÈRE DE LA ZONE UL**

---

La zone UL correspond au secteur dédié aux activités sportives et de loisirs.

---

**SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

**ARTICLE UL1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

Sont interdites :

- Toutes les constructions ou installations non prévues à l'article UL 2.

**ARTICLE UL 2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Sont admises les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics,
- Les constructions et installations liées et nécessaires à la pratique du sport et des loisirs,

**ARTICLE UL 3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UL 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

##### Règle générale

Les règles d'implantation des constructions s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions principales peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit avec un recul par rapport à la limite d'emprise publique.

##### Exceptions

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

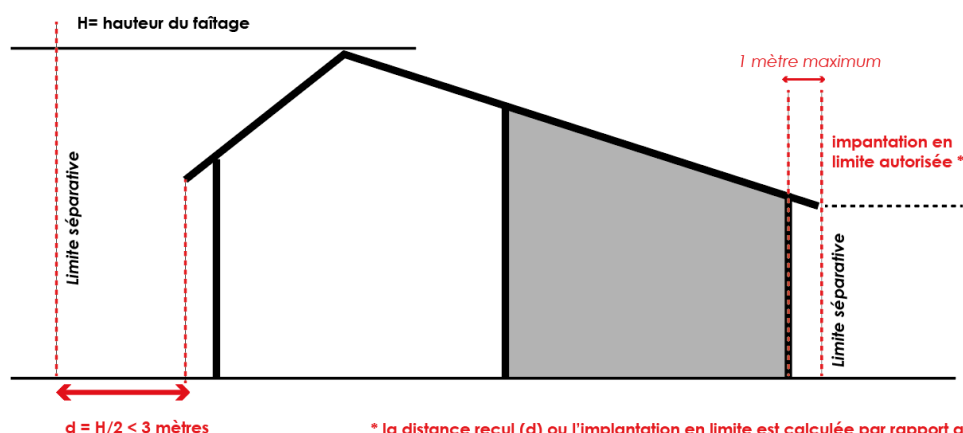
#### 4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### Règle générale

Les constructions pourront être édifiées :

- **soit en limite séparative**

- **soit en retrait des limites.** Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitudes de ce point et du terrain naturel existant avant travaux situé à sa verticale, **sans pouvoir être inférieur à trois mètres** ( $H/2$  minimum 3 mètres).



\* la distance recul (d) ou l'implantation en limite est calculée par rapport au corps principal du bâtiment : les saillies en façade ou en toiture (balcons, escaliers, marquises, porches d'entrée...etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette distance dans la limite de 1 mètre de dépassement.

### **Exceptions**

- Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

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

Non réglementé.

### **4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain concernant le talutage et le terrassement.

### **Façades, matériaux, couleurs**

Sont interdits :

- L'architecture incohérente avec l'environnement du village ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus, sauf en cas de pierres apparentes.
- Les matériaux de revêtement réfléchissants
- L'emploi de couleurs criardes ou discordantes.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles pourront être :

- végétales. Dans ce cas, elles doivent être composées d'essences diverses (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*) et leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

- Minérales :
  - o Les murs pleins sont interdits
  - o Les murs bahuts ne doivent pas excéder 0,8 mètre de hauteur.
  - o La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres

Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours et sur la voie publique.

### **Toitures**

Non réglementé

### **ARTICLE UL 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

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

### **Plantations**

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange (se reporter à la liste des essences végétales annexée au présent règlement).

### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagères, et l'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...).

### **Aspect quantitatif du traitement des espaces verts**

#### Coefficient de pleine terre

*Le coefficient de pleine terre est le rapport entre la surface constituée de pleine terre et la superficie totale du terrain.*

Ce dernier devra être de 10% minimum sur l'ensemble de la zone UL.

#### Coefficient d'imperméabilisation

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (se reporter au lexique) supérieure à 60 %.

### **ARTICLE UL 7 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit

*Dossier d'approbation du PLU*

être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Les places de stationnement automobiles et vélos devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE UL 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### **Accès**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique. Les portails électriques sont notamment recommandés.

#### **Voiries**

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

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

## **ARTICLE UL 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

### **Assainissement**

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur annexé au PLU, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu, zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

### **Autres réseaux**

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoie la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.