

---

## Zone UL

---

### CARACTERE

### DE LA ZONE

*Cette zone correspond aux équipements publics ou collectifs. Elle englobe deux sites :*

- le premier correspond aux équipements regroupés au centre du village (stade, foyer rural, écoles, mairie, église, ateliers municipaux), ainsi que la partie couverte de la déviation de la RD 988, qui doit être aménagée en coulée verte.*
- le second comprend le cimetière, légèrement excentré à l'ouest du village.*

### DESTINATION

### DE LA ZONE

*Elle est destinée à accueillir des équipements publics et collectifs au cœur du village.*

*La vocation d'équipements publics ou collectifs, de loisirs et détente ou de mise en valeur du cadre de vie est préservée et même renforcée.*

### OBJECTIFS DES

### DISPOSITIONS

### REGLEMENTAIRES

- Préserver le caractère public et collectif de ces espaces,*
- Limiter les constructions diverses et privilégier une vocation publique et « verte » pour ces espaces,*
- Permettre d'accueillir des aménagements et constructions publiques ou collectives améliorant le fonctionnement du village.*

## ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

### SONT INTERDITS :

#### *En matière d'habitat :*

- Les constructions à usage d'habitation non destinées au personnel communal ou nécessaire au gardiennage ou à l'entretien des équipements publics et collectifs.
- Les lotissements
- L'hébergement hôtelier

#### *En matière d'activités :*

- les constructions destinées à l'accueil d'activités économiques (commerces, artisanat, bureaux, services, industries) ou agricoles.
- les installations classées nouvelles.

#### *En matière d'équipements ou de loisirs :*

- les stands et champs de tir,
- les pistes de karting,
- les centres hippiques.

#### *En matière d'installations et de travaux divers :*

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les campings, caravanings et le stationnement de caravanes en dehors des haltes de courte durée
- les habitations légères de loisirs.
- les antennes de téléphonie mobile

## ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

### **SONT ADMISES dans les conditions particulières fixées ci-après :**

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement du personnel communal et des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone.
- La reconstruction d'aspect et de SHON identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles UL 5 à UL 14.
- SUR L'EMPRISE COUVERTE DE LA DEVIATION, seules seront autorisés les aménagements et les installations légères de loisirs et de sports, les aménagements de promenades, et les installations qui y sont liées (ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics).

## ARTICLE UL 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

*Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.*

### ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieure à 3,50 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

### DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Il ne pourra être aménagé de voiries lourdes sur l'emprise couverte de la déviation.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du règlement)

## ARTICLE UL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. ASSAINISSEMENT

#### *Eaux usées :*

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

## **Eaux pluviales :**

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Mais des techniques alternatives de rétention à la parcelle pourront être utilisées.
- En l'absence de ce réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif approprié, réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents.  
Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

### **3. RESEAUX DIVERS**

- Les réseaux doivent être enterrés ou réalisés dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.

#### **ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront édifiées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres

Dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, ces règles s'appliquent par rapport à la voie d'accès principal.

#### **EXCEPTIONS :**

- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés avec des retraits différents pour permettre une meilleure intégration dans le site et en favoriser l'accès.
- La reconstruction d'aspect et de SHON identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité qui ne respectent pas ces règles.

#### **ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2,50 mètres

Cette distance est comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

#### **Exceptions :**

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction d'aspect et de SHON identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité qui ne respectent pas ces règles.

## ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES.

Non réglementé.

## ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**RAPPELS (Cf lexique)** : la hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage.

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)

### EXCEPTIONS :

- La reconstruction d'aspect et de SHON identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité qui ne respectent pas ces règles.
- L'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles, dans la limite maximum de la hauteur du bâtiment initial.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère des lieux avoisinants
  - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

## ARTICLE UL 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### RAPPEL :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

## GENERALITES

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

### **ARTICLE UL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou piétonniers.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.

### **ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de COS.