



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

*La zone UL regroupe les constructions et les terrains à usage d'équipement collectif, public ou privé, à vocation sportive, de loisirs, sociale, scolaire et culturelle ou technique.*

*Il existe plusieurs zones à vocation d'équipements qui sont localisées :*

- *sur le site dit « du stade » ;*
- *sur le site de la station d'épuration ;*

#### **OBJECTIF DU REGLEMENT**

*L'objectif du règlement est de constituer une zone d'équipements, tout en préservant et en mettant en valeur les espaces naturels proches.*



### ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, qui ne sont pas strictement nécessaires au fonctionnement, au gardiennage ou à l'entretien des utilisations du sol autorisées
- Toute construction ou installation nouvelle à usage :
  - d'activités industrielles ;
  - d'entrepôts commerciaux ;
  - d'installations classées.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées et aux travaux de voirie ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé et groupé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux exploitations ou aux services publics présents dans la zone.

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

***Exemptions aux règles du présent règlement : Les ouvrages techniques, les locaux poubelles, les établissements publics, les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique lié à leur fonctionnement***

**Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et paysager et du respect du caractère villageois et naturel du secteur:**

- Les constructions à usage d'habitation strictement liées au fonctionnement et au gardiennage des installations et équipements autorisés ;
- Les constructions et aménagements de locaux à usage d'éducation, culturel et social ;
- Les constructions et installations à usage de tourisme et de loisirs et de sports ;
- La reconstruction à égalité de SHON de plancher et sans changement d'affectation en cas de sinistre ;
- Les équipements et établissements publics sanitaires ou hospitaliers,
- Les locaux nécessaires au fonctionnement de la station de dépuración,
- Le stockage de végétaux et de matériaux naturels sous réserve qu'ils soient masqués ;
- Les structures légères tels que les abris et hangars liés à l'activité autorisée dans la zone ;
- Les ateliers techniques et locaux qui y sont liés aux équipements autorisés.

### 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 ET VOIRIE :**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'ouverture sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdite.

Les voies et les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.



**VOIRIE EXISTANTE :**

Toute construction doit être desservie par une voirie publique ou privée en bon état de viabilité.

**VOIRIE NOUVELLE :**

L'emprise de la voie doit être de 8,00 m avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Cette largeur est ramenée à 5,00 m minimum si la voie n'excède pas 50,00 m et ne dessert pas plus de cinq logements.

Une voie se terminant en impasse devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions de collecte des déchets ménagers ou autres).

**ACCES :**

La largeur de l'accès véhicules est de 3,50 m minimum s'il dessert un seul logement.

Cette largeur est de 5,00 m minimum pour desservir deux logements et plus.

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

**1. Eau potable**

Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

**2. Assainissement**

*Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel prescrites dans l'arrêté du 06 mai 1996.*

***A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.***

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement quand il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

Le rejet des eaux usées dans le réseau eaux pluviales, puits et fossés est interdit.

Eaux pluviales :

Pour le stockage / la réutilisation des eaux pluviales il sera fait application des préconisations du SAGE Orge/Yvette.

Le rejet de liquides industriels doit être conforme au code de l'urbanisme (R111-8 à R111-12) et un prétraitement des rejets ICPE et agricole est préconisé.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées doivent être prétraitées par des débourbeurs /déshuileurs.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits (1l/s/ha) évacués sera être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau eaux usées est interdit.

Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique et gazière doivent être enfouies chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.



Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

*Les constructions autorisées devront tenir compte dans leur implantation de la localisation des puits et points d'eau reporté sur le document graphique joint en annexe du présent règlement.*

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

Non réglementé

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

***Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques (marges de recul, limites d'implantation), les dispositions suivantes s'appliquent :***

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 14,00 m de l'axe de voirie.

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

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 8,00 mètres des limites séparatives.

#### ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 4,00 m les uns des autres.

#### ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé



**SURFACE DE STATIONNEMENT :**

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, des places pour personnes à mobilité réduite sont obligatoires à hauteur de :

- 1 place pour handicapés pour 50 places de stationnement pour les aires de stationnement inférieures ou égales à 500 places, avec un minimum de 1 place ;
- 10 places pour handicapés pour 50 places de stationnement pour les aires de stationnement supérieures à 500 places.

(décret n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999)

***Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de chaque projet et de la législation en vigueur.***

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

*Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant par :*

- *une reproduction des formes et organisations existantes des plantations d'alignement des agencements paysagers ;*
- *ou un traitement original faisant l'objet d'une réflexion préalable et compatible avec les formes et organisations existantes.*

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

Les espaces volumineux à usage d'activité et les aires de stockage ou de dépôt, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs doivent être accompagnés par des plantations de haies et/ou d'arbres de haute tige, constitués d'essence locales s'ils ne sont pas bordés d'un mur de protection.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

**Obligation de planter :**

Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Non réglementé



### ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- la hauteur des constructions principales mesurée du niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement de sol, au faîtage (hors cheminées) ne doit pas excéder 15,00 mètres au droit de la construction.
- la hauteur des bâtiments annexes mesurée en tous points du faîtage tels que garages, dépendances et abris de jardin ne peut excéder 5,00 mètres.
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée du point bas médian à l'égout du toit comme suit : le point bas médian est le point médian d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel

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

Les constructions nouvelles, devront s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont autorisés sous réserve de leur traitement paysager.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.)

*Les constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées dans la zone doivent respecter les dispositions prévues à l'article UB 11 du présent règlement.*

Les secteurs en co-visibilités soumis à la législation sur les monuments historiques pourront faire l'objet de prescriptions particulières à la demande de l'architecte des bâtiments de France.

### ARTICLE UL 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

#### **DIMENSIONS DES PLACES :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Dégagement : 6,00 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

#### **RAMPES :**

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieur de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.