

CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL a.

Cette zone (quartier de Mainville) est destinée à recevoir principalement des aménagements de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé ou autres équipements publics ou privés. Les réalisations devront être particulièrement étudiées pour permettre une bonne insertion dans le site et le paysage.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.

ARTICLE UL a 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS.

Sont autorisés :

- Les constructions strictement liées aux exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions d'équipements collectifs,
- Les constructions d'équipements privés liées principalement aux activités sportives, de loisirs, de tourisme, d'éducation et de santé,
- Les installations de camping et de caravaning,
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations, ainsi que les logements de fonction liés aux équipements,
- Les annexes tels que garages, abris, etc.
- Les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateurs, poste de détente gaz, etc.)

ARTICLE UL a 2 - TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, excepté les logements autorisés à l'article UL a 1,
 - Les constructions à usage de bureaux, d'activités commerciales et artisanales sans rapport avec les constructions visées à l'article UL a 1,
 - Les constructions destinées aux activités industrielles,
 - Les constructions à usage d'entrepôt,
 - Les aires de stockage de matériaux à ciel ouvert,
 - Le stationnement d'engins de travaux publics, d'épaves, de véhicules hors d'usage.
- En outre la construction de plusieurs bâtiments principaux sur une même parcelle est interdite sauf s'ils respectent les conditions requises pour permettre une division parcellaire (telle qu'elle est définie à l'article 5 du présent règlement).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UL a 3 - ACCES ET VOIRIE.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

ARTICLE UL a 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement :

- Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

- Eaux pluviales : Les eaux pluviales doivent être :

- . soit infiltrées ou épanchées à l'intérieur de chaque parcelle, le ruissellement excédentaire se faisant naturellement dans le respect de l'article 640 du Code Civil.
- . soit rejetées dans le réseau collectif s'il existe ou dans le caniveau.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement. Les normes de rejet à imposer aux aménageurs et constructeurs doivent être précisées pour être opposables.

3 - Electricité et télécommunications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain depuis les constructions jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à France Telecom à la date du dépôt du permis de construire.

ARTICLE UL a 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementées.

ARTICLE UL a 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Toute construction doit être implantée à 10 m au moins de l'alignement. Les agrandissements ou surélévations de bâtiments existants pourront se faire en continuité de l'existant. Les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateurs EDF, poste de détente gaz, etc.) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

ARTICLE UL a 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Toute construction nouvelle doit être implantée à 8 m au moins des limites séparatives si la façade ou le pignon intéressé comporte des vues directes, étant précisé que la distance imposée pour une vue directe se calcule perpendiculairement à l'axe de l'ouverture. Cette largeur pourra être réduite à un minimum de 5 m si la façade ou le pignon intéressé ne comporte pas de vue directe.

Les ouvertures, dont l'allège est située à une hauteur d'au moins 1,9 m par rapport au plancher de la pièce considérée, ne constituent pas des vues directes, de même que les portes pleines. Il en est de même pour les baies éclairant les pièces non habitables (sanitaires, dégagements, etc.).

Les agrandissements ou surélévations de bâtiments existants pourront être admises en continuité de l'existant. Les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateurs EDF, postes de détente de gaz, etc.) ne sont pas assujetties aux règles ci-dessus.

ARTICLE UL a 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimum de 2,50 m. Toutefois, cette distance est portée à 6 m si la façade ou le pignon comporte des pièces principales d'habitation prévues en UL a 1.

Les agrandissements ou surélévations de bâtiments existants pourront se faire en continuité de l'existant.

Les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateurs EDF, postes de détente de gaz, etc.) ne sont pas assujetties aux règles ci-dessus.

ARTICLE UL a 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementée.

UL a

ARTICLE UL a 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions, mesurée en tous points à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 14 m.

ARTICLE UL a 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Les constructions prendront en compte les obligations créées par la loi sur le Paysage et notamment les nécessités d'une bonne intégration des projets dans leur site et leur environnement.

ARTICLE UL a 12 - STATIONNEMENT.

1 - Généralités :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes dispositions devront être prises pour préserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manoeuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

2 - Stationnement des handicapés :

5% des places de stationnement devront être réservés aux personnes à mobilité réduite. Dimensions des places : Largeur 3,30 m ; Longueur : 5,00 m.

3 - Rampes :

Elles doivent être conçues pour que la cote du seuil à l'alignement de la propriété soit supérieure de 0,15 m à la cote du niveau du fil de l'eau.

4 - Dimensions des places :

Longueur : 5,00 m ; Largeur : 2,30 m.

5 - Nombre de places :

- Habitat (autorisé dans la zone) :

- Une place par studio,
- Une place et demie pour les autres logements.

- Equipements collectifs, excepté les établissements hospitaliers :

Le nombre de places nécessaires sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins des constructions et des installations.

UL a

ARTICLE UL a 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées lors de tout projet de construction ou d'aménagement.

Les abattages d'arbres situés sur le domaine public ou privé seront soumis à autorisation et ne seront accordés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à la création des accès.

Les terrains indiqués au plan par des hachures quadrillées et par le sigle TC sont régis par les dispositions du titre IV du présent règlement.

ARTICLE UL a 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

1 - Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) de la zone applicables aux constructions est de 0,10.

2 - Camping et caravaning :

Les installations de camping et de caravaning ne doivent pas excéder une densité de 25 emplacements par hectare.

3 - Exemptions :

Seront exemptés du coefficient d'occupation du sol :

- Les équipements collectifs,
- Les constructions ou aménagements de bâtiments sociaux, scolaires, sanitaires et hospitaliers,
- Les équipements d'infrastructure,
- Les bâtiments reconstruits après sinistre dans la limite des surfaces de plancher détruites.

4- En cas de division du terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme. C'est-à-dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué depuis moins de 10 ans il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui, ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.

ARTICLE UL a 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le dépassement de C.O.S. n'est pas autorisé.