

CHAPITRE 13 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL b.

Cette zone 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 b 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS.

Sont autorisés :

- Les constructions d'équipements sportifs, de loisirs, socioculturelles, d'éducation et administratives ainsi que tout autre équipement public ou privé.
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports.
- 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 aires de stationnement.
- Les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateurs, poste de détente gaz, etc.)

ARTICLE UL b 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 b 1,
- Les établissements d'activités dès lors qu'ils ne sont pas directement liés aux équipements autorisés,
- Les constructions destinées aux activités industrielles,
- Les aires de stockage de matériaux à ciel ouvert (ferrailles, combustibles solides et 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 b 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 b 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 b 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementées.

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

Les constructions seront implantées soit sur tout ou partie de l'alignement des voies, soit en retrait de plus de 5 m de cet 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.) pourront être autorisées dans la marge des 4 m à partir de l'alignement.

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

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait par rapport aux limites de propriété.

Dans le cas de constructions en retrait des limites séparatives, les façades devront respecter une distance minimum égale à la hauteur des bâtiments mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8,00 m pour les parties de façades comportant des vues directes.

Les vues directes se calculent perpendiculairement à l'axe de l'ouverture.

Ne sont pas considérées comme vues directes, les ouvertures dont l'allège se situe à plus d'1,90 m de hauteur par rapport au plancher de la pièce concernée, les vitrages fixes et opaques ainsi que les portes pleines.

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

L'implantation des installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateurs EDF, poste de détente gaz, etc.) pourront se faire en limite séparative ou en retrait.

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

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre de 4 m.

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

ARTICLE UL b 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementée.

ARTICLE UL b 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 15 m.

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

Conformément à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Tout projet architectural devra prendre en compte la végétation présente sur la parcelle.

Dans le cas d'extension, il peut être envisagé une architecture résolument contemporaine mais préservant la lisibilité de l'existant s'il est de qualité (modénatures, rappels de matériaux, etc.)

Dans le cas de constructions nouvelles, il est recommandé une recherche de modernité pour obtenir de véritables projets d'architecture, apportant par la même une plus value au site environnant.

Sont interdits, toutes imitations de matériaux tels que fausses pierres ou briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi de couleurs criardes ou discordantes.

Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin que les bâtiments principaux et être en harmonie si possible avec eux.

- Les toitures :

Elles seront conservées, restaurées ou reconstruites dans le souci du respect des formes et volumes traditionnels.

Sont proscrits en couverture : la tuile canal, romaine ou mécanique, les bardeaux d'amiante ou de fibrociment, les revêtements bitumeux, les tôles ondulées et tous matériaux vieillies et colorés artificiellement.

Dans le cas d'extension de bâtiments, les toitures devront s'adapter au mieux à celles existantes tant sur le plan des matériaux, des coloris que dans le respect de l'inclinaison des pentes existantes.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où le parti architectural le justifie.

- Les façades :

Pour les bâtiments relevant d'un caractère particulier :

- Les éléments de modénatures tels qu'encadrements de baies, chaînages verticaux, bandeaux filants, corniches, soubassements seront conservés.

- Les murs ou parties de murs conçus en pierre apparente ou en brique seront laissés comme tels ; aucun enduit ne devra les recouvrir. Les façades seront restaurées à l'identique, leur remise en état devra prévoir l'emploi de matériaux identiques avec des dimensions et des coloris analogues.

Les baies et percements seront maintenus dans leurs proportions d'origine.

Dans le cas d'extension de bâtiment de caractère, les prescriptions nommées ci-dessus seront reprises en cohérence avec le parti architectural retenu en excluant tout matériau d'imitation ou pastiches (faux appareillages en pierre, fausses poutres, etc.)

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuse, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ou les murs de clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions ainsi que les murs pignons devront être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, tant du point de vue des matériaux que des modénatures et percements éventuels. Les extensions ou modifications de bâtiment devront se faire en harmonie avec l'existant.

ARTICLE UL b 12 - STATIONNEMENT.**1 - Généralités et participations pour non-réalisation :**

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.

- **Pour les autres types de construction** : il sera demandé le nombre de places de stationnement induit par le fonctionnement de l'établissement.

ARTICLE UL b 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. Pour

UL b

toute demande d'autorisation de construction il sera demandé un relevé du site précisant les plantations existantes à maintenir, à supprimer et à créer avec leur nature. Les constructions devront tenir compte du boisement existant en particulier concernant leur intégration sur le site.

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

Non réglementées.

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

Sans objet.