

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL correspond à un secteur à vocation de loisirs.

PERIMETRE PARTICULIER

Au nord du stade est identifié un périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation intitulée « Centre-village ».

ARTICLE UL 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS DANS LA ZONE UL

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 6 mètres. Les antennes relais de téléphonie mobile ou de transfert des données sans fil sont interdites à moins de 300 mètres de toute habitation
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux mentionnés à l'article UL2

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

SONT ADMISES DANS LA ZONE UL

- Les aires de jeux, de sports et de loisirs
- Les équipements de sports et de loisirs et les constructions et ouvrages liées à ces équipements (vestiaires et espaces de rangement notamment)
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone

ARTICLE UL3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE UL4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Les dispositions applicables au territoire de Serpaize sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement non collectif est interdit dans la zone UL desservie par le réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Rappel: Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique (article L.1331-1). Leur déversement dans le

réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

▪ **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les dispositions applicables au territoire de Serpaize sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune.

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 5.6 du titre I des dispositions générales.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

4.4. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE U15. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U16. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée :

- Soit à l'alignement pour les voies publiques, existantes ou à créer
- Soit en respectant un retrait minimum de 1 m

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

ARTICLE UL7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 0,60 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

ARTICLE UL8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UL9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UL10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser **9 m**.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ou les bâtiments agricoles et d'activités. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE UL11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. 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, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

■ Implantation dans son environnement bâti

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

■ Implantation des constructions dans le site

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée. Pour les terrains en pente, l'ensemble des talus, des remblais de l'opération est limité à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les talus (hauteur maximum 1m) seront adoucis, lissés, plantés. Les enrochements sont interdits.

■ Les volumes

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées voire encouragées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

■ Les façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... Les murs doivent être enduits sans délai après leur achèvement.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

■ Insertion de panneaux solaires

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

■ Les autres ouvrages

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication....) et les boîtes aux lettres feront l'objet d'une attention particulière

quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

ARTICLE UL12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m².

12.1. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Il est exigé deux places de stationnement par tranche de 100m² de surface de bureaux.

12.2 POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée et seront couvertes.

ARTICLE UL13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction à édifier.

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les haies de clôtures végétales seront composées d'espèces locales en mélange et à feuilles caduques (exemples : cornouiller, aubépin, églantier, érable, orme,...).

13.2. PLANTATIONS

Sur les aires de stationnement, il est exigé la plantation d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement.

ARTICLE UL14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé