ZONES UL et ULm

Préambule informatif du caractère de la zone

CARACTERE DE LA ZONE	La zone UL regroupe les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif. Un secteur Ulm prend en compte l'existence d'une emprise militaire au Sud de la commune, à l'émetteur d'Avrainville.

DESTINATION DE LA ZONE	L'objectif du règlement est de constituer une zone d'équipements à vocation communale, tout en préservant et en mettant en valeur les espaces boisés classés proches.

ZONE UL et ULm

ARTICLE UL 1 : CCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UL :

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.
- L'hébergement hôtelier

En matière d'activités :

- les constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, et d'industries ou agricoles.
- les installations classées nouvelles.

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les campings, caravanings et le stationnement de caravanes en dehors de ceux liés à une halte de courte durée (48 heures).
- les habitations légères de loisirs.
- Les ouvrages techniques de type antennes relais de téléphonie

Dans la zone ULm :

Toute construction ou installation en dehors de celles énoncées à l'article UL 2.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En UL :
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes sont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux autorisés ;
- La reconstruction des constructions détruites après sinistre, s'il est intervenu depuis moins de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent dossier de PLU et si la construction respecte l'aspect et la surface de plancher.

En Ulm, les constructions ou installations si elles sont liées à des activités militaires ou sont destinées à pérenniser les activités opérationnelles liées à la base aérienne 217 de Brétigny sur Orge.

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

ACCES :
- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accès des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès, et avoir une largeur minimale de 3,50 m.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

VOIRIE :

- Les voies en impasse de plus de 50 m de longueur devront être aménagées afin de permettre à tous véhicules (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

- Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Généralités
- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux usées.

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

2. Assainissement
Eaux usées :
- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.
- En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, c'est-à-dire de réseaux séparatifs, les réseaux sur le terrain assiette du projet, devront être également séparatifs.
- Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisé sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.
Eaux pluviales :
- 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 évacués pourra 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.
- Les normes de débits de rejet sont précisées dans les annexes sanitaires.

3. Réseaux divers
Electricité et gaz :
Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
Télécommunications et télévision (câble) :
- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- 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.

ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé. *Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

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

Les constructions autorisées pourront être implantées sur l'alignement des voies ou en retrait.

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

Les constructions autorisées pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait.

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

Non réglementé

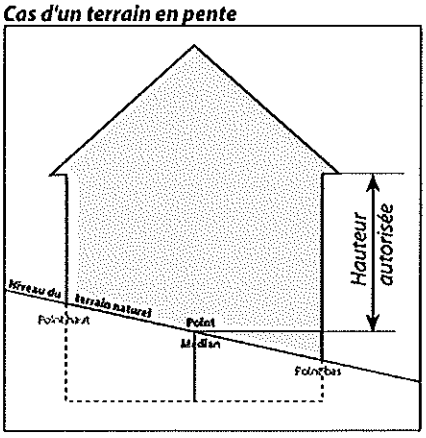
ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit. La hauteur maximale autorisée pour toute construction est de 9 m.
Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

Cas d'un terrain en pente



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

Le traitement extérieur des constructions et leur intégration dans l'environnement doivent être particulièrement étudiés compte-tenu :

- de la vocation d'intérêt général de la centralité urbaine des équipements ;
- de la morphologie urbaine des quartiers environnant ;
- de la situation du site, notamment en matière d'espaces verts remarquables.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins qui seront admis devront respecter les dispositions de l'article UG 11 du présent règlement.
- Les ouvrages techniques de climatisation et de chauffage urbain seront obligatoirement réalisés au plus près du sol, afin de limiter les nuisances diverses de ces installations sur le voisinage.

ARTICLE UL 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules dû à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- Le nombre de places de stationnement devra répondre aux usages et aux besoins de la construction autorisée.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

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

Généralités :
- Les constructions autorisées doivent être implantées de manière à respecter la localisation et l'expansion des plus beaux sujets plantés existants.
- Les transformateurs électriques, les constructions à usage d'activités, de stockage de matériaux à ciel ouvert, les 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 :
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'équivalent en espèce et en hauteur de tige.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.

EXEMPTIONS :
- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé. ***Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014***

ARTICLE UL 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques :
Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :
Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :
- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.
Pour les constructions nouvelles ces dispositifs devront être intégrés dans la conception. Pour les constructions existantes, ces dispositifs devront être intégrés de manière à ne pas être visibles de la rue et les parcelles voisines et devront pour le moins être occultés par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

ARTICLE UL 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.