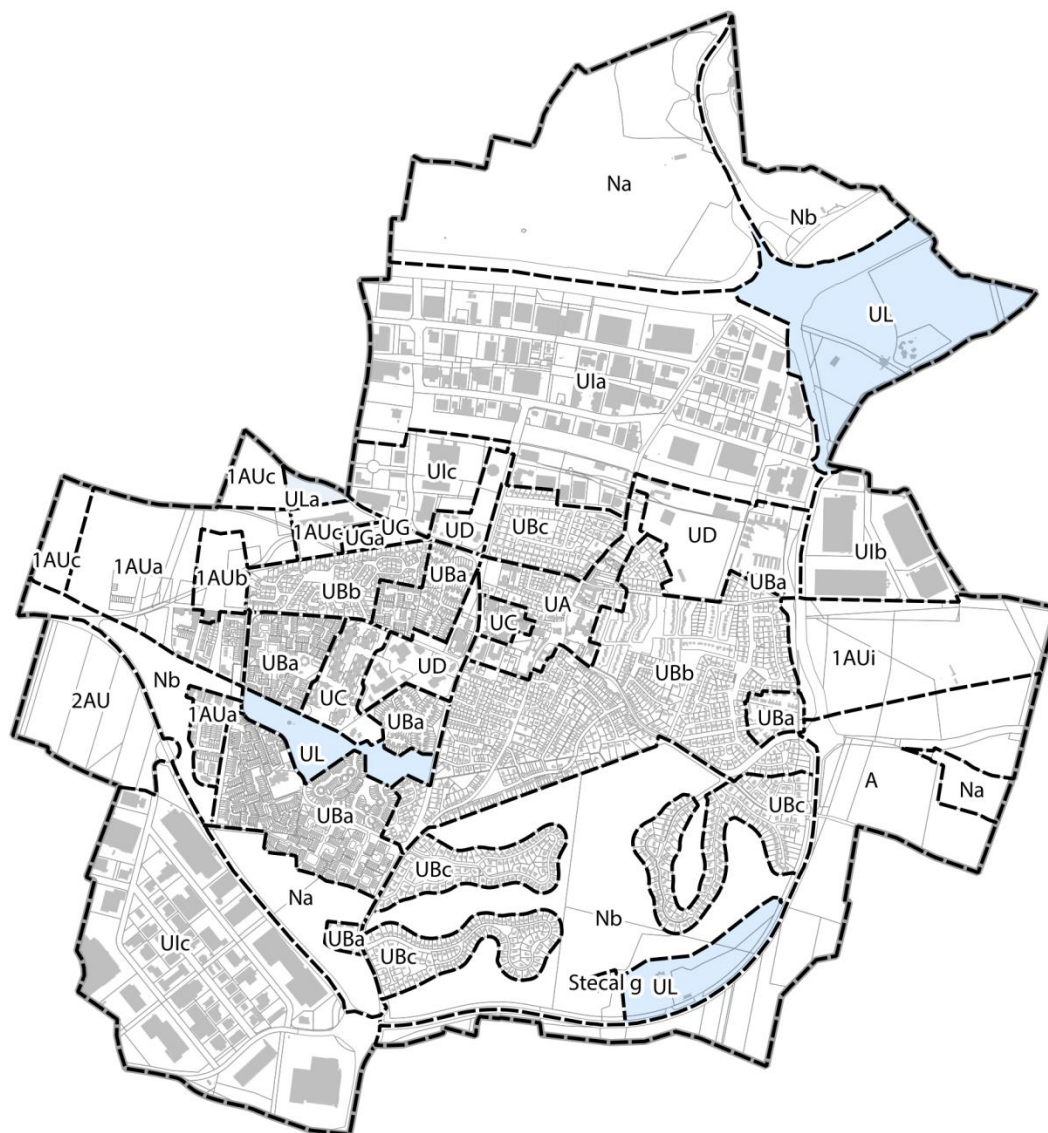


ZONE UL

La zone UL correspond d'une part, aux espaces situés au nord de la commune (Parc de stationnement du Bois de Saint Eutrope, stade Robert Bobin) une partie du Golf, ainsi qu'au terrain familial locatif (TFL) et à la coulée verte.



Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UL1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement	X		à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage, à la maintenance des activités autorisées ou associées à un établissement de formation, de recherche ou nécessaires à l'exercice des services publics ;
Hébergement	X		à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage, à la maintenance des activités autorisées ou associées à un établissement de formation, de recherche ou nécessaires à l'exercice des services publics ;
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail		<u>Activités d'artisanat</u> X	<u>Activités de commerce</u> à condition qu'elles soient liées à l'activité existante.
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		sous réserve qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement et la destination de la zone
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		

Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdites

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les constructions dans la bande de protection des lisières forestières de 50 mètres identifiée au plan de zonage ;
- Les exhaussements et les affouillements de sols ne répondant pas aux conditions présentées dans l'article suivant ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et les véhicules désaffectés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées sauf celles visées à l'article suivant.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les pylônes, antennes, relais et ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité aérienne, et routière, aux télécommunications et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable,

de l'électricité, du gaz, des hydrocarbures, ainsi qu'au traitement des eaux usées sous réserve de leur intégration dans l'environnement ;

- Le bâti existant avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme peut être réhabilité, rénové ou faire l'objet d'extensions, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone ;
- Le stationnement de caravanes sous condition qu'il s'effectue dans une aire de stationnement spécifiquement aménagée à cet effet par l'autorité publique en charge de mettre en œuvre les dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions ou installations qui constituent un complément aux activités de sports ou loisirs (club house, restaurants...) ;
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre sera admise nonobstant les règles applicables à la zone jusqu'à obtenir une surface hors œuvre brute équivalente à celle détruite.

Article UL2. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UL3. Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface totale de la parcelle dans l'ensemble des secteurs.

3.2. Hauteur des constructions

UL.3.2.1. Dispositions générales :

Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement technique tels que les cheminées, antennes, pylônes...) ne peuvent dépasser :

- 8 mètres au faitage
- 7 mètres à l'acrotère
- 6 mètres à l'égout

Les constructions à destination d'équipement sportif ne peuvent dépasser :

- 12 mètres au faitage
- 11 mètres à l'acrotère
- 10 mètres à l'égout

UL.3.2.2. Dispositions particulières :

Ne sont pas soumises à ces règles de hauteur :

- Les constructions autorisées avant la date d'approbation du présent règlement ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les ouvrages d'infrastructure ;
- les travaux de réhabilitation, de rénovation, d'aménagement ou d'extension des constructions et installations existantes présentant à la date d'application du présent règlement, une hauteur supérieure à celle fixée au présent à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la hauteur maximale existante.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UL.3.3.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;

- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport au bord de chaussée de la voirie.

UL.3.3.2. Cas particuliers :

Le long de la RD 31, les constructions doivent être implantées en retrait avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie existante.

Le long de la RN 104, les constructions doivent être implantées en retrait avec un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie existante.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques d'infrastructure ;
- l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant.

Les extensions et annexes des constructions existantes doivent être positionnées harmonieusement par rapport au bâti existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions autorisées avant la date d'approbation du présent règlement, y compris les travaux de réhabilitation, de rénovation, d'aménagements ultérieurs. L'extension des constructions existantes non conformes aux présentes dispositions, seront autorisées sous réserve, soit de respecter les règles sus visées, soit d'être justifiées par des contraintes architecturales ou techniques.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UL.3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à 8 mètres au moins des limites séparatives et de fond de parcelle.

Pour le secteur ULa, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ou en limites séparatives
- soit en retrait de l'alignement et des limites séparatives

UL.3.4.2. Cas particuliers :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions autorisées avant la date d'approbation du présent règlement.

Hormis la création d'ouvertures créant des vues directes, ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation, de rénovation, d'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement. L'extension des constructions existantes non conformes aux présentes dispositions, seront autorisées sous réserve, soit de respecter les règles sus visées, soit d'être justifiées par des contraintes architecturales ou techniques.

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont riveraines de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

Toute ouverture est interdite en limites séparatives.

3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

UL.3.5.1. Dispositions générales :

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur ULa, entre deux constructions non contiguës, une distance de 4 mètres minimum doit être aménagée pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

UL.3.5.2. Cas particuliers :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions autorisées avant la date d'approbation du présent règlement.

Hormis la création d'ouvertures créant des vues directes, ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation, de rénovation, d'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement. L'extension des constructions existantes non conformes aux présentes dispositions, seront autorisées sous réserve, soit de respecter les règles sus visées, soit d'être justifiées par des contraintes architecturales ou techniques.

Article UL4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques architecturales et paysagères

Principes généraux :

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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

Pour les constructions existantes et leurs extensions, tout aménagement doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

L'aménagement des bâtiments existants à usage d'activités liées à l'occupation du sol, pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur.

Volumes et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s'inscrire dans la composition générale de la rue.

Les façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) est interdit.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des extensions et celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : pierres) doivent être employés de préférence à tout autre.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les ouvertures en façades doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Les toitures

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat.

S'agissant des annexes, il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

A l'exception du secteur ULa, les couvertures en chaume (ou imitation), tuile grand module, ainsi que l'emploi de tous matériaux brillants sont interdits sur l'ensemble de la zone.

Clôtures

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur ULa, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- par un grillage doublé par des haies vives composées d'essences locales.
- par un muret surmonté éventuellement d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage.
- par une clôture pleine lorsque celle-ci répond soit au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé, soit en fonction de la nature de l'occupation.

La hauteur de la clôture ne dépassera pas 2,20 mètres.

Les murs constitués de plaques entre poteaux sont interdits.

Sur le secteur ULa, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures doivent être constituées par un grillage doublé par des haies vives composées d'essences locales. Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

4.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Un dépassement de 5% par rapport à l'emprise au sol maximale autorisée est permis pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique. L'exemplarité énergétique correspond à une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20% au moins à la

consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du Code de la construction.

Article UL5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 10 % minimum.

Des plantations d'arbres de haute tige et/ou la création d'un écran de verdure pourront être demandées à raison d'un arbre pour 50 m² de surface de plancher pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage. Les plantations devront être uniformément réparties.

Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les proportions des essences d'arbres plantés sur l'espace public seront composées à raison de 25 % de persistants et de 75 % de feuillus.

Les clôtures neuves pourront permettre la libre circulation de la petite faune

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur ULa.

Article UL6 : Stationnement

6.1 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale, excepté pour les normes concernant les constructions à usage de bureaux.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

6.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur ULa, chaque emplacement (VL) doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres ;

- Dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres minimum

Les normes ne prennent pas en compte les surfaces nécessaires au chargement, déchargement et manœuvres.

6.3 Normes à respecter

Pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur ULa, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'hébergement, 1 place par chambre ;
- pour les constructions à usage de commerces autorisés, 1 place pour 20 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 55 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de logements autorisés, 2 places par logement ;
- pour les constructions à usage de sports, loisirs, le nombre de places nécessaires au bon fonctionnement dudit établissement en cohérence notamment avec l'effectif déclaré dans la notice de sécurité incendie ;
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt public, le nombre de places nécessaires pour répondre aux besoins à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs ainsi qu'à sa localisation dans la commune.

Pour le secteur ULa, le stationnement sera étudié en fonction des besoins.

6.4 Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUiF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France)

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur ULa, l'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les constructions à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut inclure le rangement des poussettes.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

6.5. Equipement pour les stationnements vélos

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.6. Equipement pour véhicules électriques

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article UL7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

Article UL8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes aux zones urbaines.