

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL

Cette zone couvre plusieurs secteurs : UL, ULs, ULj et ULp.

Cette zone est destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements publics, collectifs ou privés, administratifs ou techniques, à la destination de loisirs, d'éducation, de santé, socio-culturels, sportifs ou d'une manière générale des équipements publics ou privés légers.

Cette zone a été délimitée en vue de répondre aux besoins actuels et futurs de la population.

ARTICLE UL 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les constructions à usage de commerces, d'industries,
- La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par l'article R.443-7 du code de l'urbanisme
- Parmi les installations et travaux divers, sont interdits :
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Article UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations à condition :
 - qu'elles soient à destination d'équipement sportif en UL s
 - qu'elles soient à destination d'équipement scolaire et sportif ou culturel en UL j
 - qu'elles soient à destination d'équipement de loisirs et de sport en UL p
- Parmi les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, sont autorisés :
 - les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol,
 sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- Les installations classées soumises à déclaration préalable sont autorisées à condition :
 - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
 - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

- Les démolitions : Par délibération, en application du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Par ailleurs, dans ces espaces les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

Dans les bandes de 30 m situées de part et d'autre des voies classées "axe bruyant", les constructions sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions d'isolement acoustique qui pourront être demandées lors de la demande du permis de construire (arrêté du 10 octobre 2000).

Dans toutes les zones à l'exception de la zone ULj et ULp sont autorisés l'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'elles répondent à des besoins de desserte d'intérêt général.

Ces installations devront satisfaire à des critères d'insertion paysagère, et si possible que le système d'accroche soit éloigné, dans un périmètre de 150 m à partir de celui-ci, de toute construction existante.

Les systèmes d'accroche d'antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5 m en sus de la hauteur maximale des constructions autorisées pour cette zone.

En cas d'une implantation d'une antenne relais de radiotéléphonie mobile, sur un bâtiment existant, sa hauteur sera limitée à 5 mètres à partir de la base de son installation.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain répondant doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès y compris les voies privées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et d'assurer notamment une desserte automobile à moins de 50 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

La largeur des voies privées nouvelles ne peut être inférieure à 10 mètres.

En cas de rampes débouchant sur la voie publique, ces rampes devront présenter une partie plate de 2,50 mètres de longueur avant d'atteindre l'alignement ou la limite de recul qui s'y substitue.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Tout accès doit présenter une largeur de circulation d'au moins 4 mètres (hors trottoir).

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis à vis du réseau en disposant de disconnecteurs pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (à l'exception des poteaux incendie). Si l'implantation d'un nouvel hydrant est imposée sur avis de la Direction Départementale des services d'incendie et de secours, elle se fera sur le site de l'opération.

Les prélèvements d'eau, puits et forages à usage domestique doivent faire l'objet d'une déclaration d'ouvrage en Mairie en application des articles L.2224-9 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

2. Assainissement :

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès leur réalisation. L'assainissement autonome est interdit sauf impossibilités technico-économiques. Dans ce dernier cas, le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales :

En présence ou non de réseaux pluviaux ou unitaires, le débit de ruissellement généré doit être inférieur à 1l/s/ha, pour toute nouvelle opération de construction ou d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà construit, aménagé, ou un terrain naturel, dont elle tend à aggraver l'imperméabilisation.

Le permis de construire pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles installations.

Exception : Dans le cas d'un terrain d'une contenance inférieure à 1000 m², le particulier disposant d'une autorisation d'occupation du sol sera incité à maîtriser son ruissellement.

Tout reversement d'eaux résiduaires dans le milieu naturel est interdit.

Les eaux résiduaires industrielles seront épurées par les dispositifs de traitement, et en règle générale tout déversement d'eaux résiduaires dans le milieu naturel ou dans les égouts publics est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ne pourront être déversées dans les égouts publics qu'avec l'autorisation préalable de la collectivité à laquelle ils appartiennent et selon les modalités et conditions qu'elle fixera.

Les puits d'infiltration pour l'évacuation des eaux pluviales, autres que celles de toiture, sont interdits.

(Pour plus de précisions, se reporter à l'annexe du présent Plan local d'Urbanisme relative à la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.)

3. Autres réseaux (Electricité, gaz, téléphone, câbles, ...) et stockage

Les réseaux sur les parcelles privées et les raccordements correspondants aux réseaux concessionnaires doivent être enfouis.

Les cuves à fuel ou à gaz sont autorisées, à condition qu'elles soient enterrées et à double paroi.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

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

La largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur de la façade du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

Non règlementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 10% en UL, UL s et UL p.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol en ULj.

Il n'est pas fixé de règle pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres, sauf pour les équipements de desserte de télécommunication.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres en UL s et UL j et à 7 mètres en UL p.

Les systèmes d'accroche d'antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5 m en sus de la hauteur maximale des constructions autorisée pour cette zone.

En cas d'une implantation d'une antenne relais de radiotéléphonie mobile, sur un bâtiment existant, sa hauteur sera limitée à 5 mètres à partir de la base de son installation.

Cette même hauteur maximale est applicable aux dispositifs de retransmissions spécialisés point à-point tels que les faisceaux hertziens, de quelque nature que ce soit.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de bâtir peut-être refusée si les constructions, par leur situation, 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.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduits des matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc... est interdit.

Dans un souci d'harmonie des matériaux, les dispositions relatives au traitement des façades et aux ravalements, s'appliquent aux dispositifs d'isolation par l'extérieur.

Les antennes et paraboles sont proscrites en façade, elles devront être fixées sur les souches de cheminées, sauf impossibilité technique.

Il n'est pas fixé de règle pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Les dispositifs relatifs à la fourniture d'énergie solaire

Les dispositifs relatifs à la fourniture d'énergie solaire sont autorisés en toiture. Toutefois, ils ne doivent pas porter atteinte à l'environnement urbain et paysager.

Leur positionnement sera le plus discret possible afin de réduire leur impact.

Les panneaux ne doivent pas présenter de débordements par rapport à la toiture.

Ils seront assemblés en frises ou bandeaux horizontaux ou verticaux (selon la configuration de la toiture) pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés. Ils seront regroupés au plus proche de la gouttière ou du faitage sur le toit.

Ils seront ordonnancés par rapport aux ouvertures situées dans le pan de toiture

L'installation des panneaux se fera directement sur le lattis ou les chevrons, afin d'intégrer l'épaisseur des panneaux dans l'épaisseur du toit, et respectera le parallélisme des plans et des lignes du bâtiment.

Sauf contrainte technique les panneaux seront installés sur la partie arrière des parcelles plutôt que sur la partie visible de la voie publique.

Sur les constructions neuves, l'intégration des panneaux doit être pensée comme une modénature ou un élément constitutif de son architecture. Les capteurs doivent être considérés comme des éléments d'architecture à part entière et non des rajouts.

Lorsque cela est possible, les panneaux solaires seront intégrés à des éléments d'architecture annexe (appentis, auvent, véranda...) plutôt que sur le bâtiment principal, afin d'être plus facilement traités comme des éléments d'architecture : *Capteurs posés dans le plan de la toiture d'une véranda, panneaux alignés sur la totalité du toit d'un garage, panneaux servant aussi d'auvent...*

Par délibération, en application du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a soumis les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

Les clôtures auront une hauteur de 2 mètres maximum. Elles seront grillagées et doublées par une haie de verdure.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques. La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 mètres x 5,00 mètres à l'exclusion des véhicules lourds. La surface supplémentaire nécessaire aux accès permettra de manœuvrer en toute sécurité.

1 - Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes présentées en annexe du présent règlement.

Les aires de stationnement découvertes seront de préférence réalisées en continuité avec la voie de desserte et librement accessibles depuis celle-ci.

2 - Nombre de places de stationnement à réaliser

Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :

- des besoins créés par l'équipement
- de ses jours et heures de fréquentation
- des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

Les normes du PDUIF sont à respecter.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toutes les surfaces libres devront être plantées et convenablement entretenues. Elles peuvent être aménagées de telle manière à ce que les eaux ruissèlent naturellement vers ces espaces perméables en creux. Ces espaces plantés seront donc disposés afin de pouvoir assurer l'infiltration et le stockage (même partiel) des eaux de ruissellement. Le niveau du sol des espaces plantés sera donc plus bas que le niveau des surfaces perméables à proximité afin de pouvoir réceptionner tout ou partie de ces eaux.

Les marges d'isolement des installations et dépôts visés aux paragraphes I et II de l'arrêté du 25 Avril 1963 par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran.

Les espaces verts doivent représenter au moins 20 % de la surface totale du lot en pleine terre, sans ouvrage souterrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé.

ARTICLE UL 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

Anticiper l'application de la RT 2020. Le principal objectif de la Réglementation thermique 2020 (RT 2020) est de ramener la performance énergétique de tous les bâtiments construits après 2020 à un niveau passif. Concrètement, ils devront produire autant d'énergie qu'ils en consomment. Ces bâtiments sont dits « à énergie passive ou positive ».

Les normes de la RT 2020 sont très précises :

- Consommation de chauffage n'excédant pas 12 kWh/m² et par an, grâce à une isolation performante, une ventilation efficace et une conception bioclimatique satisfaisante ;
- Consommation totale d'énergie primaire (c'est-à-dire le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les appareils électriques) inférieure à 100 kWh/m² et par an ;
- Production d'énergie renouvelable couvrant les besoins énergétiques de la maison (bilan passif) ou les surpassant (bilan positif).

L'énergie produite grâce à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques, d'un poêle à bois ou de ballons thermodynamiques est consommée pour pallier les besoins de la maison, ou réinjectée dans le réseau local ou national d'énergie en cas de surplus.

ARTICLE UL 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipés pour un raccordement futur.