DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UL

Cette zone urbaine accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comporte deux sous secteurs :

- le sous secteur ULa, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- le sous secteur ULb, correspondant au centre culturel André Malraux.

ARTICLE UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 Les constructions à usage d'habitation, excepté celles indiquées à l'article UL.2.
- 2 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 Les constructions à usage de bureaux.
- 4 Les constructions à usage d'artisanat et de commerces.
- 5 Les constructions liées à l'industrie.
- 6 Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 7 Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 8 La transformation en habitations des surfaces de commerce, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, correspondant au restaurant du golf situé voie de la Vallée de la Bièvre.

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

- 1- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés, ainsi que les annexes.
- 2- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à un équipement d'intérêt collectif ayant vocation d'hébergement.

Dans le sous secteur ULa :

Les installations nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage à condition de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE UL.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création de voie, la largeur de la voirie ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

 par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement; et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Ainsi, aucun raccordement au réseau public ne sera autorisé sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol. Dans ce cas, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

Cette règle s'applique également pour l'évacuation des eaux pluviales liées aux extensions des constructions existantes, même si ces dernières sont raccordées au réseau public.

Tout projet, y compris en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, intègre la rétention a minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame de 8 mm en 24h.

De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1000 m² de Surface de Plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'unité foncière.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, 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.

ARTICLE UL.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

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

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques et privées.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en retrait des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12 mètres.

Dans le sous secteur ULb :

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 20 mètres.

Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Le bardage en PVC sur les façades des constructions est interdit.

3 - Clôture

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures sur rue et dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement devront être ajourées. Il est possible de réaliser :

 un mur maçonné de 0,80 m maximum de hauteur, enduit d'une seule teinte claire surmonté d'un grillage ou d'un barraudage (minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein), le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur totale;

- un muret-jardinière ou un mur-bahut (protégé ou non par un chaperon), d'une hauteur totale hors-tout de 1,20 m. Ce muret-jardinière devra être réalisé en matériaux nobles :
- un simple grillage sur poteaux de fer d'une hauteur totale de 1,80 m.

Pour les clôtures sur rue, le festonnage est interdit.

Le bardage en PVC des clôtures sur rue et en limite séparative est interdit.

Le long de la voie de la vallée de la Bièvre (RD 60), un dépassement de la hauteur maximale de 1,80 mètre pourra être autorisé afin de protéger les habitations contre les nuisances sonores. Ces murs devront être paysagés et s'intégrer au mieux dans l'environnement.

Pour les clôtures en limite séparative, il est possible de réaliser :

- un mur maçonné de 0,80 m maximum de hauteur enduit d'une seule teinte claire surmonté d'un grillage ou barraudage (minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein) de 1 mètre, le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur totale;
- un grillage simple sur poteaux de fer d'une hauteur totale de 1,80 m;
- un mur plein d'une hauteur maximum totale de 1,80 m, réalisé en pierres jointoyées ou enduit à l'identique de la construction sur les 2 faces de celui-ci. Ce demier peut être exceptionnellement autorisé pour des critères architecturaux, topographiques, d'ensoleillement et/ou de paysage, sur au maximum la moitié du linéaire de clôture (y compris les murs mitoyens). Ce mur ne peut être réalisé ni en façade sur rue, ni dans les 5 premiers mètres à compter de l'alignement.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

4 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé, ...) ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée;
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture;
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés;

- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants:
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés ;
- tout mur en pierre meulière détruit, en totalité ou en partie, devra être reconstruit à l'identique.
 Sur le linéaire du mur en pierre meulière, seul est autorisé un portillon par unité foncière, d'une largeur inférieure ou égale à un mètre.

ARTICLE UL.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière.

Lors de toutes opérations de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement répondant aux besoins des équipements publics ou privés. 10% des places créées seront destinées au stationnement des deux-roues motorisées.

Les opérations de réhabilitation doivent recevoir des places de stationnement compatibles avec les équipements projetés.

En cas d'extension d'une construction existante, de nouvelles places de stationnement, correspondant aux nouveaux besoins liés à cette extension, seront créées.

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes règlementairement.

2 - Places de stationnement pour les vélos

 pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%¹ de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;

ARTICLE UL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière.
- 2 L'extension verticale d'une construction existante qui ne respecte pas le pourcentage d'espace de pleine terre indiqué ci-dessus, peut être autorisée à condition de respecter les règles de l'article UA 10 et de ne pas réduire davantage l'espace de pleine terre existant.

¹ Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

ARTICLE UL.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UL.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront respecter la règlementation thermique RT 2012.

Au-delà du respect de la règlementation thermique RT 2012, il est recommandé, dans la mesure du possible, que toute nouvelle construction respecte les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes :

- être équipée d'un système de type énergie renouvelable permettant d'assurer a minima 50% des besoins en eau chaude sanitaire;
- mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables lorsqu'il que la nouvelle construction a des besoins de froid nécessitant un système de rafraichissement actif.

ARTICLE UL.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension 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.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.