

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UL.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et établissements de toute nature sauf celles prévues à l'article UL2.
- Les campings et caravaning et le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R 421-23d du code de l'urbanisme.
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux combustibles solides ou liquides, les dépôts des matériaux, les matériaux de démolition à l'exception des installations autorisé en UL.2.
- L'implantation des installations classées excepté celles autorisées en UL2.

ARTICLE UL.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

- Les travaux de confortation, d'amélioration et les extensions des constructions existantes dans une limite de 50m² de Surface de Plancher supplémentaire par rapport à la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLU. Ces travaux doivent être en continuité du bâti existant.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou exploitations.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole, hydraulique et forestière et à but d'isolement acoustique, ou liés aux travaux de construction de voirie, de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les installations techniques (climatisations, chaufferies...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement.
- Les équipements publics
- les équipements d'intérêt collectif (enseignement, maison de retraite)

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

L'ex RN3 est de type 2

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

La RD44 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

Périmètre de risque lié à la dissolution du gypse antéludien et/ou aux anciennes carrières.

Dans les périmètres de risques délimités sur les documents graphiques, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable d'un organisme agréé et doivent respecter les règles techniques prescrites par cette dernière (arrêtés préfectoraux du 21 mars 1896 modifiés le 18 avril 1995).

Risque retrait-gonflement (présence d'argile dans le sous-sol)

Dans les zones impactées par ce risque, toute nouvelle construction devra prendre en compte les prescriptions de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Île de France, présentées dans la plaquette en annexe 6.3

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL3 - Accès et voirie

3.1. Accès

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

Ce passage devra avoir les caractéristiques imposées aux voies privées.

3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

3.2. Voirie

3.2.1. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres. Cette emprise peut être réduite à 5 mètres pour les voies d'une longueur inférieure à 25 mètres.

3.2.2. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UL.4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni ne puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Tout branchement au réseau public est obligatoire et devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être étanches.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Tout projet d'assainissement des eaux usées doit être conforme au règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

4.2.2.1. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu pour la collecte de celles-ci après mise en œuvre de tous dispositifs opportuns permettant d'écrêter les débits d'apport. Les services concernés pourront fournir à cet effet un ensemble de solutions possibles adaptables à chaque cas. Toute construction devra être édifiée 20 cm au moins au-dessus du niveau du caniveau ou utiliser un appareillage nécessaire à une bonne condition d'évacuation des eaux. Cet appareillage doit être capable d'évacuer les eaux pluviales en fonction du volume aménagé, sous la limite du caniveau de la rue, en moins de 5h.

Tout projet d'assainissement des eaux pluviales doit être conforme au règlement sanitaire départemental.

Quel que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendré devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

4.2.2.2. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge et conformément à la réglementation en vigueur les dispositifs permettant l'évacuation directe des eaux de pluie vers un mode de déversoir désigné par les services techniques communaux.

4.2.2.3 La gestion des eaux pluviales par infiltration dans le terrain est interdit sur les zones de risques liées à la dissolution du gypse antéludien.

4.2.3. Déchets

Toute construction nouvelle doit réaliser dans l'unité foncière du projet, un lieu de stockage des conteneurs pour le tri sélectif. Il devra être couvert et adapté en fonction du nombre de réceptacles.

ARTICLE UL.5 - Caractéristique des terrains

Néant.

ARTICLE UL.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 2 mètres.

ARTICLE UL.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en limite ou avec un retrait minimal de 4 mètres.

ARTICLE UL.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

ARTICLE UL.9 - Emprise au sol

Néant.

ARTICLE UL.10 - Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres sauf pour les équipements sportifs et culturels.

10.2. La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus haut de l'axe de la chaussée.

10.3. Ne sont pas limités par cette hauteur, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures à faibles emprises.

10.4. N'est pas limitée par le présent article, la hauteur des équipements d'infrastructures, tels que les châteaux d'eau, tours de contrôle...

10.5. Constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 19 octobre 1974 et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 10.

ARTICLE UL.11 - Aspect extérieur

Les constructions autorisées dans la zone devront s'intégrer dans leur environnement.

ARTICLE UL.12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2.40 m et une longueur de 5 m (soit une superficie de 20m² y compris les accès).

Les places de stationnement de cycles et motocycles devront être aisément accessibles de l'alignement de la voie et avoir au minimum une largeur de 1 m et une longueur de 2m.

ARTICLE UL.13 - Espaces libres et plantations

13.1. Obligations de planter

Les plantations existantes doivent obligatoirement être maintenues.

Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.

13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 emplacements soit pour 50m² de terrain.

13.2.6. La plantation de saules pleureurs est interdite dans une bande de 10 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie.

13.3. Protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Les espaces verts repérés au document graphique au titre de l'article L. 151-19 sont inconstructibles à l'exception des édifices liés à l'exploitation ou à l'entretien de la zone (locaux annexes, abris de jardin). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL.14- Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UL15 – Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE UL.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.