
Zone UL

CARACTERE

DE LA ZONE

Ces zones correspondent aux secteurs d'équipements publics ou collectifs :

- pôle culturel du Grand Veneur, pôle de la Gendarmerie et du groupe scolaire des Donjons, le pôle des Meillottes, le collège et le centre équestre, l'ADAPT, la partie haute de l'ONAC, l'Eau Vive, les centres d'accueil de personnes âgées.
- Secteur de détente, sports et loisirs bordant les berges de la Seine.

DESTINATION

DE LA ZONE

Les zones UL a sont destinées à accueillir des équipements publics ou collectifs.

Leur vocation d'équipements publics ou collectifs, de loisirs et détente ou de mise en valeur du cadre de vie est préservée et même renforcée, notamment sur les espaces de la Vallée de la Seine, avec le secteur UL b.

Le secteur UL c situé dans le cœur de ville a pour objectif de renforcer la mixité urbaine par l'accueil dans des locaux communaux d'activités non nuisantes compatibles avec l'environnement du secteur.

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière d'habitat :

- Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas liées aux équipements publics ou collectifs ou ne sont pas destinées à l'hébergement des équipements sociaux ou publics autorisés.

En matière d'activités :

- les constructions destinées à l'accueil d'activités industrielles.
- les installations classées soumises à autorisation

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou de la gêne pour le voisinage.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les affouillements et exhaussements du sol, sans rapport direct avec les travaux de constructions ou avec aménagement paysager des espaces non construits.

Dans les zones inondables :

- Toutes implantations ou installations interdites par le règlement du PPRI (joint en annexes), qui complète dans les zones concernées les présentes règles d'urbanisme.
- Les sous-sols sont interdits.

Dans la zone UL a soumise à la servitude de l'article L 123.2a du Code de l'Urbanisme, toute construction nouvelle est interdite (seuil fixé à 0 m² de SURFACE DE PLANCHER) pendant la durée de la servitude définie à 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU.

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

RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (articles R.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, alignements d'arbres et murs de pierre, repérés aux documents graphiques, en application du 7° de l'article L.123-1, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les travaux et ouvrages mentionnés à l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme sont exemptés du permis de construire. Ils font toutefois l'objet d'une déclaration de travaux dans les formes prévues aux articles R.422.3 et suivants dudit Code.

SONT ADMISES les constructions et installations de toute nature non mentionnées en UL 1 et notamment :

En UL a :

- Les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs sous réserve d'une bonne intégration dans le site
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement du personnel communal et des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone.
- Les constructions d'hébergement dans le cadre des équipements présents et autorisés.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, situées à moins de 30 m de l'axe de la RD 448, à condition de répondre aux normes d'isolation phonique conformes aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983 et complété par arrêté préfectoral du 20/05/03, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
 - La RD448 correspond aux voies suivantes:
 - Avenue de la LIBERATION,
 - Boulevard de la REPUBLIQUE,
 - Avenue du Général DE GAULLE.
- Dans l'emprise de la servitude instituée au titre du L 123.2 a du Code de l'Urbanisme,
 - l'extension des constructions dans la limite de 15 % de la SURFACE DE PLANCHER existante à la date d'approbation du PLU
 - l'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes.

En UL b , sous réserve du respect des dispositions du PPRI

- Les aires de sports et loisirs
- Les constructions légères à vocation sportive ou de loisirs à condition de ne pas aggraver la vulnérabilité aux risques d'inondation.
- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques et dans les servitudes, certains secteurs pourront recevoir des constructions nouvelles dans le respect de la trame urbaine et en respectant les dispositions du PPRI annexées au PLU.
- Les reconstructions de bâtiments à usage d'habitation ou à usage d'activités en cas de sinistre non lié aux inondations, dans le respect des règles du PLU, y compris dans la bande des vitesses importantes, sous réserve de ne pas dépasser l'emprise au sol existante avant sinistre et de respecter les règles prescrites dans le PPRI.

ARTICLE UL 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme et du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine sont applicables.

ACCES :

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

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du règlement)

ARTICLE UL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif d'eaux usées s'il existe, et dans un délai de 2 ans à compter de la date de mise en service du réseau même si celui-ci se situe en contrebas (mise en place d'un système de relevage). Ces raccordements devront respecter les prescriptions applicables aux réseaux figurant en annexe sanitaire et au zonage d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique ou économique (appréciée par rapport au coût de référence d'un dispositif d'épuration autonome tel qu'il est défini par délibération du Conseil Municipal) ou d'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement, conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisée, par arrêté du maire après étude du dossier technique. La réalisation de ces installations sera à la charge du pétitionnaire.
- Conformément aux règlements sanitaires départementaux, les usagers du service de l'assainissement doivent, lorsque leurs installations sont situées à un niveau inférieur à celui de la voie, prendre toutes dispositions pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales ou l'inverse est interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, voiries perméables...) et limitant ou écrétant les débits de ces eaux.

Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

En cas d'impossibilité technique liée à la nature des sol ou à la configuration de la parcelle, un système de stockage temporaire sera prévu avant rejet au réseau d'eaux pluviales.

Concernant le débit de fuite, ce sont les principes suivants qui s'appliquent :

- dans les zones situées dans un secteur favorable à l'infiltration des eaux pluviales, il sera toléré un débit de fuite de 1 litre/s/ha sur les parcelles de moins de 1000m² et de 2l/s/ha sur les parcelles de plus de 1000 m².
- dans les autres zones, il sera toléré un débit limité à 5l/s/ha.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif approprié, réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès sa réalisation.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (notamment les eaux de voirie et eaux industrielles) est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation industrielle, commerciale ou artisanale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou 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 pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

3. RESEAUX DIVERS

- Dans les zones inondables, toutes les dispositions utiles devront être prises afin de protéger les équipements et les biens vulnérables aux inondations, notamment :
 - installation au dessus de la cote de la PHEC des équipements vulnérables comme les appareils de chauffage,
 - dispositif de mise hors service automatique des équipements électriques,
 - protection et étanchéité des réseaux de transports des fluides.

ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

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

Les constructions seront édifiées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres

De plus, en UL b, les installations et constructions autorisées seront implantées au-delà de la marge de recul de 40 m à partir de la crête de berge.

EXCEPTIONS :

Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés avec des retraits différents pour permettre une meilleure intégration dans le site.

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

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2,5 mètres
- soit au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques

Exceptions :

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES.

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Dans les zones inondables, ces normes sont applicables sauf indications contraires énoncées dans le règlement du PPRI.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (cf lexique) : la hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage.

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 15 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)

EXCEPTIONS :

- Les extensions ou reconstruction d'aspect identique des constructions existantes ne respectant pas ces règles.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans les zones inondables :
 - pour les habitations : le premier plancher habitable devra être situé au-dessus de la cote de la PHEC.
 - Pour les activités : le niveau où s'exerce l'activité devra être situé au minimum, à la cote la plus haute entre celle de la voirie existante et celle du terrain naturel. Les équipements, les biens et les produits polluants, toxiques, dangereux ou vulnérables aux inondations devront être situés au-dessus de la cote de la PHEC, qu'ils soient à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

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

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
 - Au caractère des lieux avoisinants
 - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
- En zone inondable, sous la cote de la PHEC, les matériaux utilisés pour les constructions et les reconstructions devront être hydrofuges et hydrophobes y compris les revêtements des sols et des murs et leurs liants.

- En zone UL b, les sous-sols sont interdits.
- Dans les zones inondables, les clôtures pleines sont interdites.
- Les murs de pierre identifiés aux documents graphiques seront conservés ou restaurés à l'identique.

ARTICLE UL 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES STATIONNEMENT

RAPPEL

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

GENERALITES

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Dans les zones inondables, les stationnements des caravanes sont interdits dans les conditions du PPRI.

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

Les espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Obligations de planter

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou piétonniers.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les alignements d'arbres remarquables de la commune sont classés Eléments de Paysage suivant les dispositions du 7° de l'article L.123-1 et repérés aux documents graphiques. A ce titre, tous travaux ayant pour objet la destruction d'un élément de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret au Conseil d'Etat.

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.