

<p style="text-align: center;">DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE CONFORTATION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS : LA ZONE UL</p>
--

CARACTERE DE LA ZONE UL

La zone UL couvre les sites dédiés aux équipements collectifs (elle est destinée à permettre le renforcement des équipements communaux et leur modernisation). Elle concerne principalement les sites dédiés à l'enseignement, les sites d'accueil des constructions sportives et récréatives ainsi que les sites d'accueil d'équipement tels que la station d'épuration des eaux usées, le cimetière et l'aire d'accueil des gens du voyage.

Insérés dans le tissu urbain ou la trame urbaine et le plus souvent au sein des secteurs d'habitat, les dispositions du présent règlement permettent de conforter cette vocation et de prendre en compte les singularités des constructions autorisées (implantation, hauteur, densité).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à un autre usage que celui d'équipement et de services collectifs ;
- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions de l'article UL2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article UL2 ;
- Les décharges et dépôts de matériaux, de matériels ou de véhicules ;
- L'aménagement de tout terrain de camping ou caravanage, et le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exhaussements ou affouillements du sol non liés à une occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- Les constructions légères de type « construction provisoire de chantier » en dehors des périodes de chantier.

La protection de la lisière du bois de Maurepas hors sites urbains constitués (SUC) interdit toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières du massif, conformément aux limites définies au règlement graphique (plan de zonage n° 5.0 Plan des limites de protection des massifs forestiers).

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

Les constructions et utilisations du sol suivantes, ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la maintenance ou le gardiennage des établissements ou installations admis dans la zone ;
- Les installations classées nouvelles pour la protection de l'environnement régies par l'article L. 512-11 du code de l'environnement et l'extension des installations classées existantes, si elles sont liées aux constructions autorisées dans la zone, ou si elles sont liées à l'utilisation des énergies renouvelables, et sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique ;
- Les parcs et aires de stationnement liés à l'activité en place ;
- Les logements de chaufferies, installations de combustion, réservoirs de gaz et d'hydrocarbures, à condition d'être destinés exclusivement au chauffage des bâtiments admis dans la zone ;
- Tous les dispositifs techniques liés à l'utilisation des énergies renouvelables, sous réserve de leur bonne intégration dans le site ;
- Toutes constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les ouvrages techniques et les équipements d'infrastructure.

SECTION II: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 3 - ACCES ET VOIRIE / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude dressée par acte authentique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit. Le nombre d'accès automobile aux voies sera limité au minimum indispensable.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations - telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements / continuités - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules, etc...).

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique vers le réseau collecteur d'assainissement.

VOIRIE

Les voies existantes ou à créer, de statut public ou privé, doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et satisfaire aux usages des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle doit présenter une emprise d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres ; toutefois cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensemble, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ou aux dimensions exigées par les services compétents en matière de lutte contre l'incendie.

Les conditions techniques d'accès sont les suivantes :

- ♦ 4 m de large pour les impasses < à 50 m de long ;
- ♦ 5 m de large pour les impasses > ou égales à 50 m de long.

Les voies privées et servitudes de passage se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Les constructions édifiées doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou des emprises publiques ou à une distance de l'alignement égale à 5 mètres. En cas d'isolation par l'extérieur améliorant les performances énergétiques des bâtiments, et respectant les règles d'intégration architecturale dictées à l'article 10 des dispositions générales, les constructions pourront déroger aux règles de recul et d'alignement énoncées précédemment à hauteur des besoins nécessaires à cette seule isolation.

Dispositions particulières

Conformément à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, le retrait par rapport à la limite séparative est au moins égal à 6 mètres pour les façades comportant des baies constituant l'éclairage principal des pièces principales (baies dites principales), et 3 mètres pour les façades ne comportant pas de baies principales.

Dispositions particulières

Éléments d'architecture et de construction

Les règles de recul ou de retrait définies précédemment ne s'appliquent pas aux éléments d'architecture et de construction suivants :

- ♦ les marquises de petites dimensions ;
- ♦ les corniches ;
- ♦ les débords de toit ;
- ♦ Les brise-soleil.

Cours communes

En cas d'établissement de servitude de cour commune établie par voie contractuelle ou par voie judiciaire – et instituée par acte authentique – les constructions au-dessus du terrain naturel pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus.

En cas d'isolation par l'extérieur améliorant les performances énergétiques des bâtiments, et respectant les règles d'intégration architecturale dictées à l'article 10 des dispositions

générales, les constructions pourront déroger aux règles de retrait énoncées précédemment à hauteur des besoins nécessaires à cette seule isolation. Cette dérogation n'est pas autorisée pour les façades situées en limite séparative.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée dès lors que les façades de ces constructions respectent entre elles une marge de recul de 3 mètres minimum, sous réserve des dispositions suivantes :

- **Façades ou partie de façade comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairage de pièces principales**

Si aucune des façades ne comporte de baies principales la distance entre bâtiments sera au moins égale à la hauteur de la façade des bâtiments en vis-à-vis la plus haute, mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

- **Façades comportant des baies principales**

Si la façade d'une construction comporte des baies principales, la distance minimale de façade à façade mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant de la façade d'un autre bâtiment, sera au moins égale à 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments architecturaux suivants:

- ♦ Les marquises de petites dimensions ;
- ♦ Les balcons de moins de 0,80 m de profondeur ;
- ♦ Les corniches ;
- ♦ Les débords de toit ;
- ♦ Les brise-soleil.

Les pavés de verre ne constituent pas une ouverture.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

La hauteur d'une construction se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au faîtage, et l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 mètres au faîtage.

Constructions existantes

Les parties surélevées s'inscrivent de manière harmonieuse dans la volumétrie d'ensemble du bâti en respectant ses caractéristiques architecturales.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment des rythmes horizontaux et des proportions des percements le cas échéant.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Plantations

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Les arbres doivent être implantés et entretenus dans les conditions leur permettant de se développer normalement.

Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 2 mètres pour les arbres à grand développement et 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement.

Les essences introduites doivent être choisies pour leur pouvoir allergénique moyen ou faible (exemples d'arbres classés à pouvoir allergénique fort : bouleau, cyprès, frêne, peuplier, saule ...).

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.