

ZONE UL DISPOSITIONS APPLICABLES

Extrait du Rapport de présentation :

« La zone UL couvre les équipements sportifs de Mauchamps. Elle est affectée principalement aux équipements d'intérêt collectifs sportifs et de loisirs en plein air. Cette zone spécialisée a une vocation principale de sport et de loisirs.

Elle comprend d'une part une zone de sensibilité archéologique repérée au plan de zonage par une trame graphique spécifique et d'autre part des secteurs qui contribuent aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, inconstructibles, repérés au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Elle comporte également une bande de protection des lisières, de 50 mètres et identifiée au plan de zonage par une trame graphique spécifique dans laquelle toute nouvelle urbanisation est proscrite. »

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

ARTICLE UL1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination commerciale.
- Les constructions à destination artisanales.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination d'entrepôt commercial.
- Les établissements, comportant ou non des installations classées, qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage.
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées, des camping-cars et des résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.

ARTICLE UL2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

Dans la bande de protection des lisières, de 50 mètres et identifiée au plan de zonage par une trame graphique spécifique :

- Les constructions et installations indispensables à l'entretien et à la gestion du milieu naturel.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UL3****ACCES ET VOIRIES**

3.1 – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être autorisé sur la voie où la gêne et le risque pour la circulation est la moindre.

3.2 - DESSERTE PAR LA VOIRIE :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes, caractéristiques techniques sont adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE UL4**DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant.

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

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :

4.3.1 – Règle générale :

Les rejets des eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées sont interdits dans le réseau d'assainissement.

Elles doivent être infiltrées, stockées, régulées ou traitées suivants les cas.

Toutefois, en cas d'impossibilité prouvée, les eaux pluviales pourront être évacuées exceptionnellement au caniveau de la voie publique ou au réseau pluvial si celui-ci existe et si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent des capacités suffisantes pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seraient stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Ce débit sera limité à 1,2 litre par seconde par hectare de surface imperméabilisée.

Le stockage et les ouvrages de régulation doivent être dimensionnés en cohérence avec le schéma directeur d'assainissement du Syndicat Mixte du Bassin Supérieur de l'Orge (SIBSO).

4.3.2 - Les eaux des toitures :

Les eaux pluviales des toitures sont en priorités infiltrées directement dans les terrains par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Exceptionnellement, ces eaux pourront être évacuées sur le réseau pluvial ou le caniveau si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent des capacités suffisantes pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

4.3.3 – Les eaux de drainage :

Les eaux de drainage agricole ou de drainage de terrains construits doivent être dans la mesure du possible infiltrées directement dans les terrains situés à l'aval, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Exceptionnellement, ces eaux pourront être évacuées sur le réseau pluvial ou le caniveau si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent des capacités suffisantes pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

4.3.4 – Les aires de stationnement :

Le ruissellement lié à la création d'aires de stationnement devra être maîtrisé. Aussi, un dispositif permettant l'infiltration ou le stockage temporaire des eaux pluviales directement dans les terrains concernés sera mis en œuvre.

4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS ET RESEAUX DIVERS:

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE UL5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UL6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, quel que soit leur statut (public ou privé).

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UL7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction ou bâtiment annexe non accolé ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UL8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UL9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faitage.

10.2 - La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.

ARTICLE UL11

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

Quelque soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou construction neuve d'expression contemporaine), une attention particulière doit être apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent
- à sa relation à l'environnement : rupture et/ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

Locaux annexes, équipements et éléments techniques :

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à être invisibles de la voie publique.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux ou des dispositifs masquants en bois.

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

En règle générale, tous les équipements et installations liés aux énergies renouvelables et/ou à la production d'énergie doivent être intégrés à l'architecture et au bâti (qu'ils soient en toiture, en façade ou détachés de la construction). Ils feront l'objet d'une insertion justifiée dans l'environnement du projet.

Ils doivent ainsi permettre une bonne intégration du bâti dans son environnement par son orientation, ses dimensions et la composition en toiture.

Parements extérieurs :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de par leurs caractéristiques techniques), tels que parpaings, briques, agglomérés, etc. est interdit.

Clôtures :

Les éléments végétaux existants et pouvant constituer une clôture sur rue ou en limites séparatives doivent être préservés.

Les clôtures en matériaux destinés à être recouverts et non enduit, ainsi que les grillages sans végétation sont interdites.

Dans les secteurs qui contribuent aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, les clôtures sont obligatoirement constituées soit d'une haie d'essences locales soit d'éléments permettant le passage de la petite faune. Elles ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques recensés.

ARTICLE UL12

STATIONNEMENT

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

ARTICLE UL13**ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - PROTECTION DES PLANTATIONS / MAINTIEN DES PLANTATIONS EXISTANTES :

Non réglementé.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER :

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espace vert.

Toutes les plantations sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtre et/ou forestières. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

13.3 - AIRE DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haut-jet pour 4 places de stationnement, c'est à dire un arbre pour 50 m².

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UL14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.