

Zone UL

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UL art. 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article 2.
- 1.2 Les bureaux.
- 1.3 Les commerces.
- 1.4 Les constructions et les installations à usage d'industrie.
- 1.5 Les entrepôts.

UL art. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 La construction d'équipements publics à condition qu'ils soient à usage de loisirs tourisme, éducation, santé et les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires au service ferroviaire.
- 2.2 En outre sont autorisées les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations, ainsi que des constructions et locaux techniques de faible importance nécessaire à la voirie et aux réseaux (transformateurs...).
- 2.3 Pour les terrains situés dans les zones inondables du PERI de l'Orge, les constructions et installations nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter les servitudes portées en annexe du PLU qui s'appliquent.
- 2.4 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans est autorisée à condition que cette démolition soit consécutive à un sinistre.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UL art. 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants.
- 3.2 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- 3.3 Pour toute opération conduisant à la création d'un seul logement : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 3,50 m sur toute sa longueur.

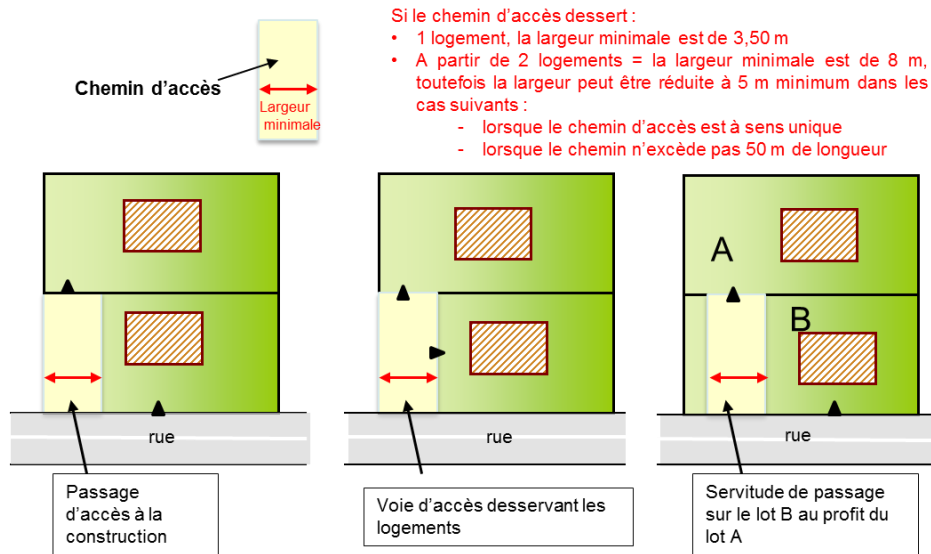
Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements et plus, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres dans les cas suivants :

- Lorsque le chemin d'accès est à sens unique

Ou

- Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 50 mètres de longueur

Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.



La règle minimale ci avant ne concerne pas la largeur du portail qui devra être en concordance avec l'article 12.5 relatif aux largeurs des circulations.

3.4 Pour les terrains d'angle : Aucune entrée ou sortie de véhicules ne s'effectuera par le pan coupé.

UL art. 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1 Rappels

4.1-1 Toute construction est soumise aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne, aux articles R.111-8 à R.111-11 du Code de l'Urbanisme et aux prescriptions particulières annexées au présent règlement.

4.1-2 La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

4.1-3 Alimentation en eau potable.

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Assainissement

Le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Coeur d'Essonne doit être appliqué.

4.2-1 Eaux Usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction

nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé, les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions des articles R 111-8 à 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet d'eaux usées est interdit dans les fossés, dans les réseaux d'eaux pluviales et dans les cours d'eau.

Les eaux de piscine doivent faire l'objet d'un traitement spécifique conforme à la réglementation avant rejet.

4.2-2 Eaux pluviales

Tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol), sur les parties des terrains qui sont de pleine terre. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas ; dans tous les cas la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales pourront être évacuées exceptionnellement au caniveau de la voie publique ou directement au réseau pluvial si celui-ci existe et si le réseau situé à l'aval ou le cours d'eau possède une capacité suffisante pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales des parcelles devront être stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales (le débit de fuite étant de 1 l/s/ha de terrain aménagé soit 550 m³ à stocker pour un hectare).

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, 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.

4.3 Réseaux divers

4.3-1 Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

4.3-2 Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé.

4.3-3 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 publique - privée. Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux PTT à la date de dépôt du permis de construire.

4.3-4 Les installations techniques (EDF, Télécommunication, Eau etc...), devront être intégrées dans les façades des nouvelles constructions et être accessibles aux concessionnaires.

Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT la technique discrète, souterrain ou posé sur la façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

UL art. 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

UL art. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE

- 6.1** Les constructions seront implantées à 3 m minimum de l'alignement existant ou futur ou à l'alignement.
- 6.2** La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :
- suivant les règles des constructions nouvelles ;
 - la surélévation d'un niveau et l'extension d'un bâtiment édifié légalement achevé à la date d'entrée en vigueur du PLU peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies.
- 6.3** Le surplomb des balcons, marquises, au-dessus de la marge de reculement est autorisé à partir du niveau R+1, sous réserve que cette saillie ait une profondeur de surplomb sur la marge de reculement de 1,20 m maximum.

EXCEPTION

Les constructions et installations de service ferroviaire seront implantées à 2 m minimum de l'alignement actuel ou futur.

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

- 7.1** Les constructions sont autorisées :

- a) jusqu'aux limites séparatives,
- b) en retrait de ces limites.

En cas de retrait, elle doit s'écarter d'une distance égale :

- à la hauteur de la façade intéressée mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 m si celle-ci comporte des baies ; dans ce cas, la distance à respecter est mesurée normalement à la façade au droit de la baie ;
 - à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire ; dans ce cas, la distance à respecter est mesurée normalement à la façade en tout point.
- 7.2** La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :
- suivant les règles des constructions nouvelles ;
 - la surélévation d'un niveau et l'extension d'un bâtiment édifié légalement achevé à la date d'entrée en vigueur du PLU peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies.

EXCEPTIONS

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 m doit être respecté.

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

Il n'est pas fixé de règle.

UL art. 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

UL art. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UL art. 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Aspect général des constructions

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages et de l'architecture régionale, locale ou de la zone.

11.2 Aspect des murs

Les différents murs, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.3 Couvertures

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée sont interdites.

11.4 Clôtures

Hauteur maximale : 2 mètres.

UL art. 12 - STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations.

12.2 Pour les établissements hospitaliers :

Pour 100 lits : 15 places de stationnement à l'intérieur et 10 places à l'extérieur.

La réalisation de places commandées est interdite

12.3 Largeur des circulations :

- Sens unique : 2,50 mètres
- Double-sens :
 - Moins de 30 places de stationnement : 3,50 mètres
 - 30 places de stationnement et plus : 5 mètres

12.4 Une aire de stationnement doit être prévue pour les deux roues motorisés et les cycles à raison :

- de 2 places par classe d'enseignement primaire,
- de 10 places par classe d'enseignement secondaire,
- de 7 places pour 100 m² de surface de plancher de locaux d'enseignement supérieur.

12.5 La pente des rampes d'accès au stationnement en sous-sol ne devra pas excéder 17 % (modalité de calcul de la pente en annexe).

EXCEPTION

La règle ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation.

UL art. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UL art. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ANNEXES

ANNEXE 1

Liste des définitions et modalités de calcul des règles de retrait

ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fond voisin reliant la construction à la voie. Il peut être éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Article 682: Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ALIGNEMENT

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation. Toutefois, dans le cas d'un terrain desservi par une servitude de passage, la limite de référence de l'alignement est reportée au droit de la limite séparative entre le terrain et la servitude de passage.

ANNEXE ET DEPENDANCE

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale.

Il est non contigu à celle-ci, et ne constituant pas des pièces de séjour ou de travail. Exemple : garage, abri de jardin, atelier à usage personnel, locaux poubelles, abri bois, pergola ...

BAIE

Une baie est une ouverture dans un mur ou dans une toiture.

Les éléments suivants sont considérés comme des baies au sens du présent règlement : les fenêtres, les portes fenêtres, les parties vitrées des vérandas, les lucarnes, les châssis de toits.

Les exceptions :

- les ouvertures en niveau semi-enterré, à condition que la hauteur prise au point le plus haut, soient inférieures à 0,80 m du terrain naturel
- les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètres du plancher à partir du R+1 (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les châssis fixes et verre translucide
- les pavés de verre fixes et translucide

Les exceptions doivent respecter la règle de retrait sans vue définie dans la règle générale.

COMBLES

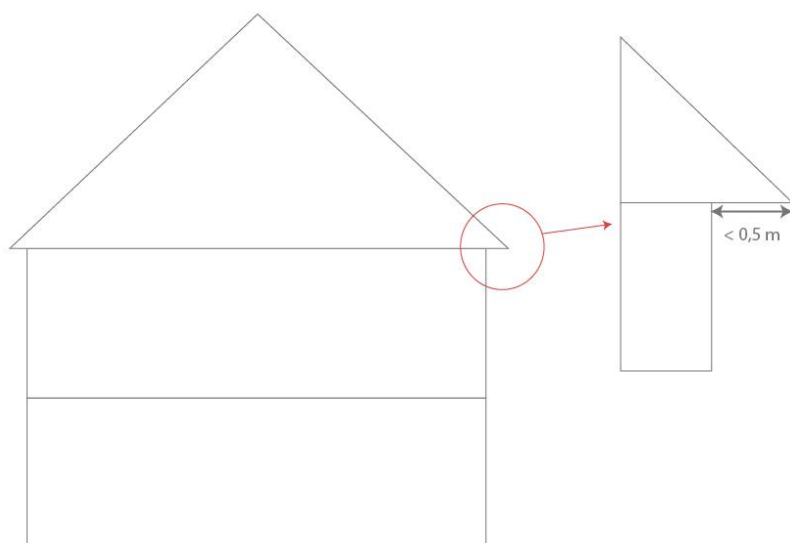
Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut au nu intérieur du mur et la toiture d'un bâtiment avec une partie du niveau du comble située à moins de 1,80 mètre du plancher.

CONSTRUCTION

Au sens du présent règlement, le terme construction comprend tous les éléments bâtis soumis à autorisation du droit des sols en application du Code de l'Urbanisme (déclaration préalable, permis de démolir, permis de construire).

DEBORD DE TOITURE

Un débord de toiture est la partie de la toiture qui dépasse de la façade d'une maison. Celui-ci ne fait pas partie de la façade. Il ne doit pas dépasser chez le voisin.



DEGAGEMENT (pour le stationnement)

Le dégagement correspond à l'espace de manœuvre nécessaire pour accéder à la place de stationnement sur l'assiette foncière.

EMPLACEMENT RESERVE

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique ou d'intérêt collectif (hôpital, école, voie,...).Le terrain devient dès lors inconstructible pour toute autre opération.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est la proportion de surface au sol occupée par une construction, calculée par rapport à la surface totale de l'unité foncière où elle se trouve.

EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

La dénomination « équipement publics et intérêts collectifs » intègre non seulement les équipements gérés par une collectivité publique ou l'Etat, tous types d'activité confondus, mais également certains équipements en propriété et/ou gestion privée, mais qui exercent une activité assimilable à un service public.

EXTENSION

C'est une construction accolée au bâtiment principal: surélévation, augmentation de l'emprise au sol.

HAUTEUR

La hauteur définie à l'article 10 est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel, prise au faitage au droit de la construction, hors exhaussement et affouillement. Pour le calcul de la hauteur mentionnée aux articles 7 et 8, la hauteur à prendre en compte sera celle de l'égout du toit.

PLACE COMMANDEE

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

PROPRIETE/TERRAIN/UNITE FONCIERE

La propriété, le terrain ou l'unité foncière correspondent à l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

N.B.: deux terrains appartenant à un même propriétaire situés de part et d'autre d'une voie publique constituent deux propriétés.

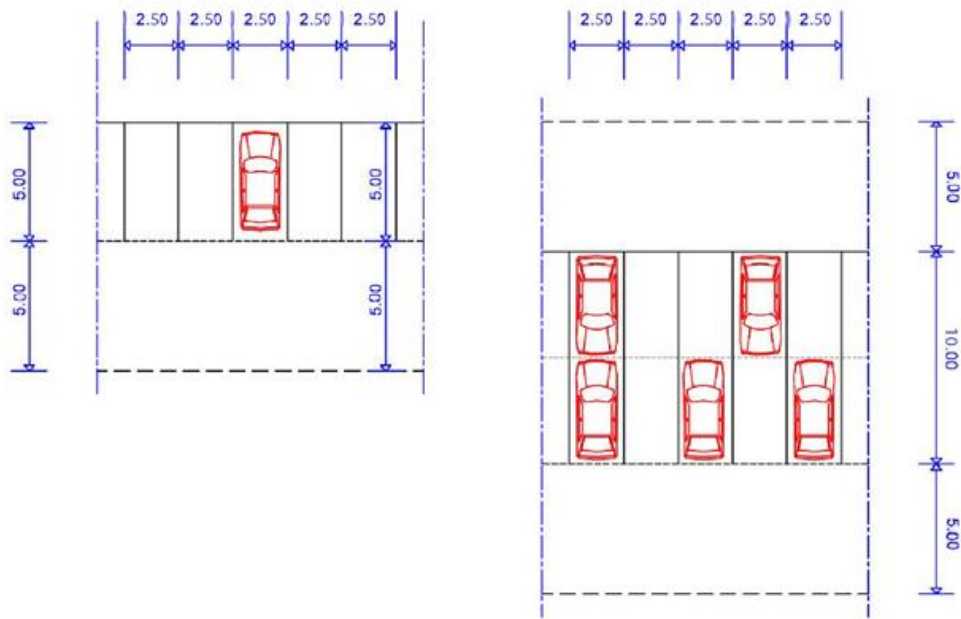
STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondent aux espaces nécessaires pour garer les véhicules. Elles comprennent l'espace de stationnement proprement dit ainsi que les surfaces indispensables aux dégagements, le dégagement peut être commun à 2 places.

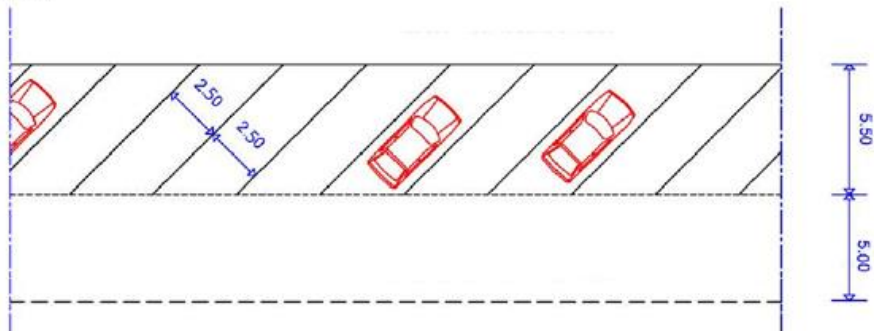
(cf. croquis page suivante).

Règles de stationnement

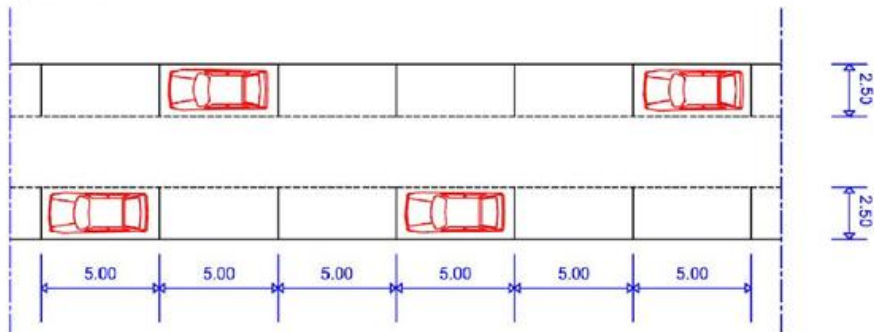
Stationnement perpendiculaire



Stationnement en épi



Stationnement longitudinal



TOIT TERRASSE

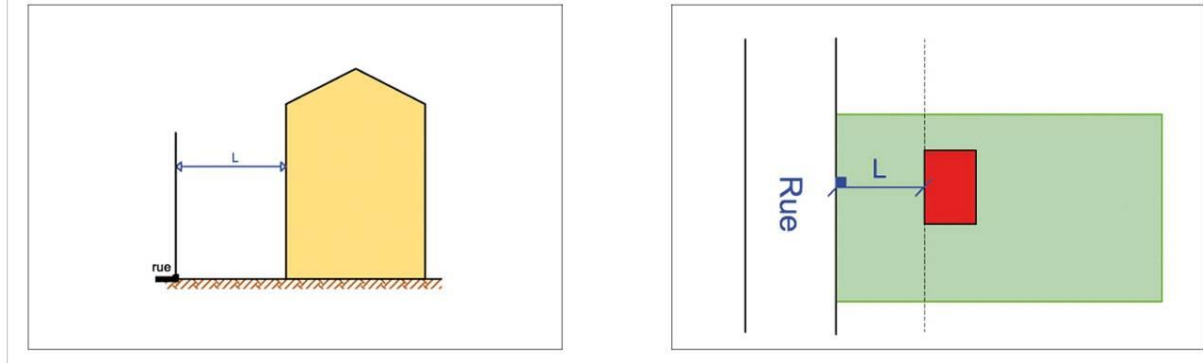
Toit plat, qu'il soit ou non accessible.

VOIRIE

Ensemble des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation.

MODALITES DE CALCUL POUR LES ARTICLES 6 ET 7 DES DIFFÉRENTES ZONES

Pour l'application de l'article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques :



Pour l'application de l'article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives:



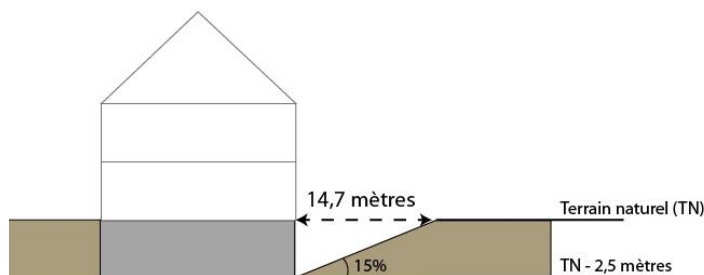
Dans le cas d'ouvertures créant des baies, la distance est comptée à partir du vitrage ou du dispositif fermant la baie, et non au niveau du mur ou du balcon.

MODALITES DE CALCUL POUR LA PENTE DES RAMPES D'ACCES A L'ARTICLE 12

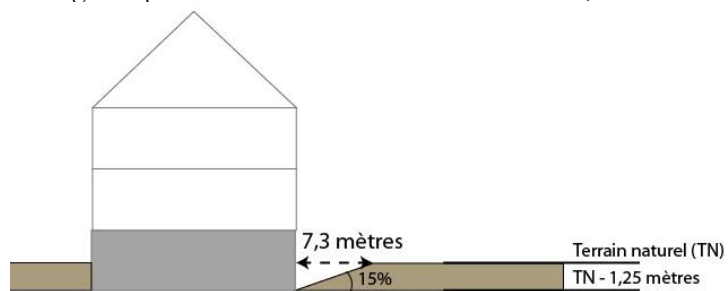
$$\text{Pente (\%)} = \frac{\text{Dénivelé (m)}}{\text{Longueur parcourue (m)}}$$

Exemple de calcul :

La différence entre le terrain naturel et le sous-sol est de 2,5 mètres. Afin que la pente n'excède pas 17 %, la longueur parcourue devra être au minimum de 14,7 mètres.



La différence entre le terrain naturel et le sous-sol est de 1,25 mètres. Afin que la pente n'excède pas 17 %, la longueur parcourue devra être au minimum de 7,3 mètres.



ANNEXE 2

Liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

(article L.151-41 1° à 3° du Code de l'Urbanisme)

et

en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements

(article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme)

Localisation au document graphique	Destination	Bénéficiaire	Superficie
N°1 : Parcelle AB4 Parcelle Ville de Paris	Stationnement paysager et traitement des eaux pluviales	Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois	21 850 m ²
N°2 : Parcelle AC575 (en partie) Avenue Gabriel Péri	Programme de logements locatifs sociaux de 1 176m ² de surface de plancher (servitude prévue à l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme) soit entre 16 et 18 logements	Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois	840 m ² pris sur 1 563 m ² de parcelle
N°3 : Parcelle BD285 partielle Avenue Gabriel Péri	Création d'une aire de stationnement	Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois	770 m ² Pris sur 991 m ² de parcelle
N°4 : Parcelle BE234 (en partie) Rue des Ecoles / rue Pierre Sépard	Création d'une aire de stationnement	Conseil Départemental de l'Essonne	638 m ² pris sur 1 084 m ² de parcelle
N°5 : Parcelle AE332 (en partie) Avenue Paul Vaillant Couturier	Aménagement du carrefour	Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois	46 m ² pris sur 563 m ² de parcelle
N°7 : Parcelle AH86 Rue du Bois des Roches	Espaces paysager et transformateur électrique	Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois	374 m ²
N°8 : Parcelle AI353 (en partie) Avenue Gabriel Péri / Avenue de l'Eperon	Aménagement de carrefour	Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois	68 m ² pris sur 360 m ² de parcelle
N°9 : Linéaire avenue Gabriel Péri (en violet sur le doc. graphique)	Travaux sur voirie	Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois	17 030 m ²
N°10 : Parcelle AP6	Réalisation d'une voirie	Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois	3 000 m ²
N°11 : Parcelles AW 33 et 34 partielle	Réalisation d'un aménagement de voirie	Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois	775 m ²
N°12 : Parcelles AS 191 et 200	Gare routière dans le cadre du projet ValVert	Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne	3 055 m ²
N°13 : Parcelles AS 191 et 200	Réalisation d'une voirie	Communauté d'Agglomération-Cœur d'Essonne	2 507 m ²
Total			50 953 m²