

## Zone UW

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

#### **UW art. 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Toute occupation autre que la plateforme des voies et les équipements d'infrastructure de la Francilienne est interdite.

#### **UW art. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Non réglementé compte tenu de l'affectation de la zone.

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **UW art. 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé compte tenu de l'affectation de la zone.

#### **UW art. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé compte tenu de l'affectation de la zone.

#### **UW art. 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

#### **REGLE GENERALE**

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

#### **EXCEPTION**

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

## **UW art. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **REGLE GENERALE**

**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 8 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 ;
- et 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.

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

Non réglementé compte tenu de l'affectation de la zone.

## **UW art. 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé compte tenu de l'affectation de la zone.

## **UW art. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé compte tenu de l'affectation de la zone.

## **UW art. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé compte tenu de l'affectation de la zone.

## **UW art. 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé compte tenu de l'affectation de la zone.

## **UW art. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé compte tenu de l'affectation de la zone.

<b>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

## **UW 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**

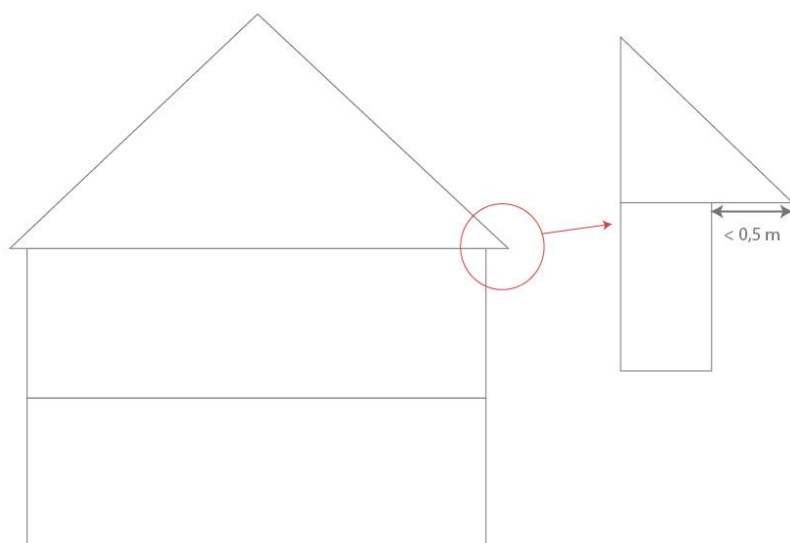
Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut au nu intérieur du mur et la toiture d'un bâtiment avec une partie du niveau du comble située à moins de 1,80 mètre du plancher.

## **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.

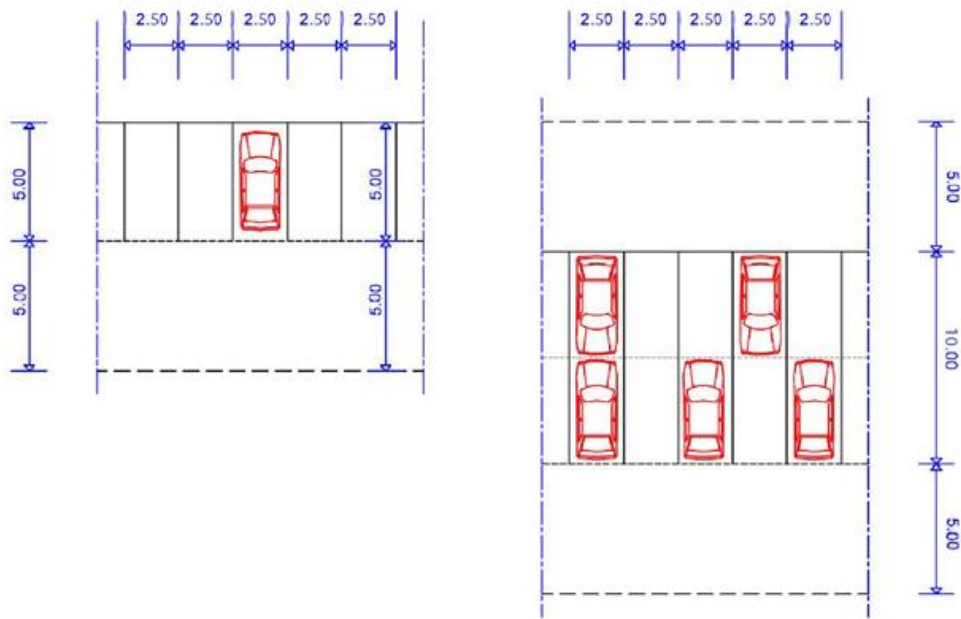
## **STATIONNEMENT**

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).

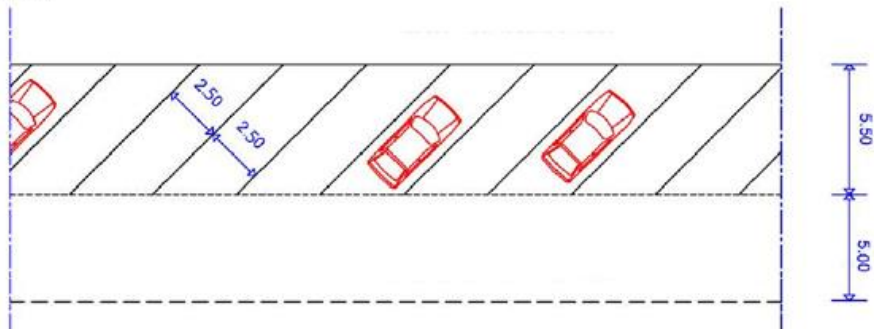


## Règles de stationnement

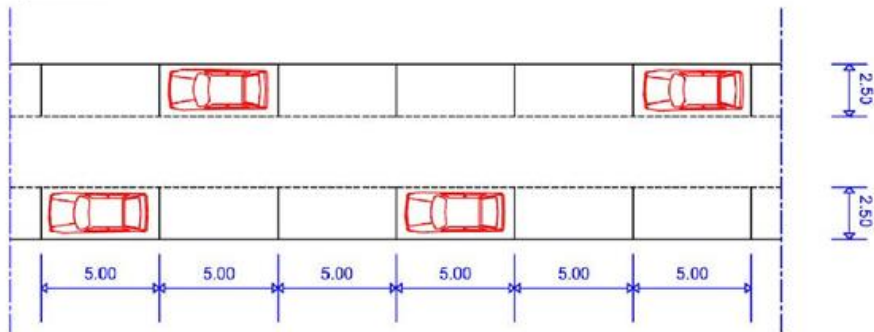
### Stationnement perpendiculaire



### Stationnement en épi



### Stationnement longitudinal



## TOIT TERRASSE

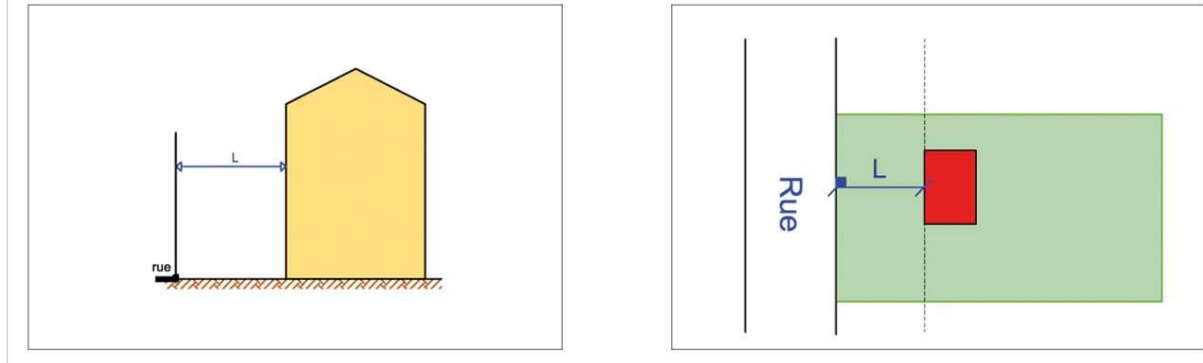
Toit plat, qu'il soit ou non accessible.

## 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:



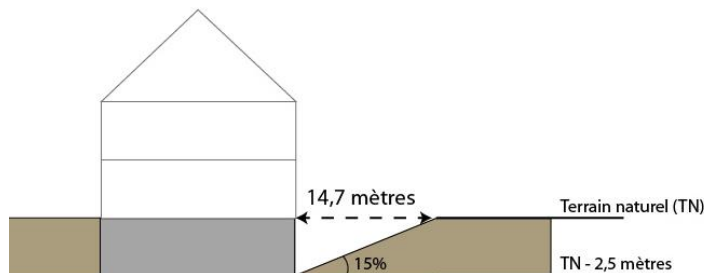
Dans le cas d'ouvertures créant des baies, la distance est comptée à partir du vitrage ou du dispositif fermant la baie, et non au niveau du mur ou du balcon.

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

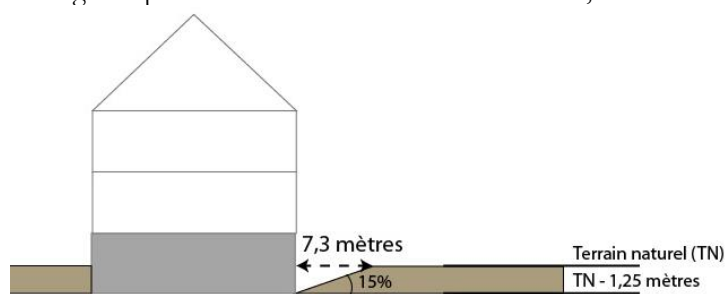
$$\text{Pente (\%)} = \frac{\text{Dénivelé (m)}}{\text{Longueur parcourue (m)}}$$

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