

## Zone UC 2

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

#### UC 2 art. 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 Les entrepôts.
- 1.2 Les dépôts à l'air libre de matériaux hors d'usage et sur la voie publique les véhicules accidentés.
- 1.3 Les établissements industriels nouveaux classés soumis à autorisation ou déclaration préfectorale dans le cadre de réglementation des installations classées, sauf celles soumises à condition à l'article 2.
- 1.4 Les dépôts de véhicules et tout autre dépôt à l'air libre.
- 1.5 Le stationnement des caravanes habitées et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

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

- 2.1 Les constructions et aménagements de locaux à vocation d'habitat. Les opérations de plus de 20 logements devront comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
- 2.2 Les équipements et bâtiments d'infrastructure et de service public.
- 2.3 Les réseaux ainsi que tout autre équipement technique à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des réseaux publics ou concédés, notamment du réseau de distribution électrique (poste de transformation...).
- 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

#### UC 2 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 manœuvres 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.

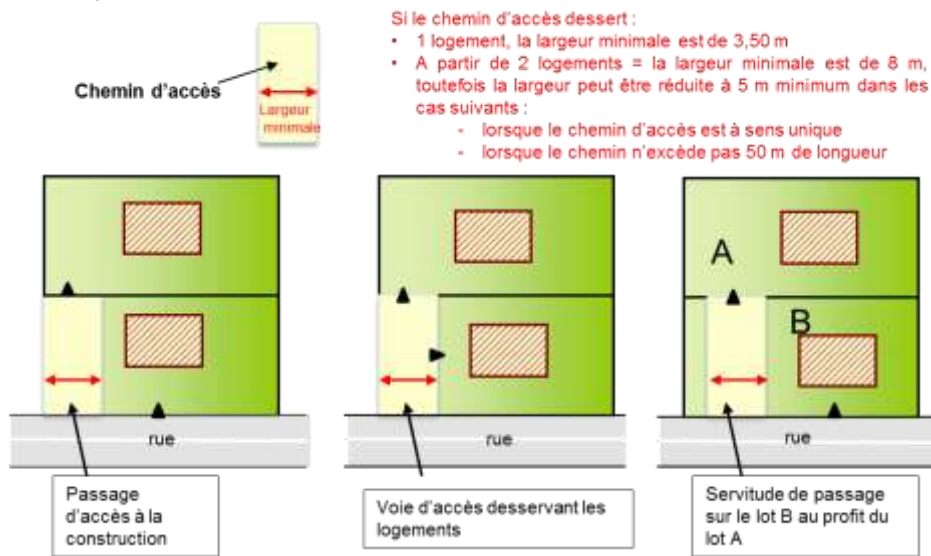
Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements et plus, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.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

### UC 2 art. 4- DESERTE 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 résiduels 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 m<sup>3</sup> 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.

### UC 2 art. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

### UC 2 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 mètres minimum de 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.
- 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 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.

### UC 2 art. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### REGLE GENERALE

- 7.1** Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 m.
- Toutefois, cette largeur pourra être réduite de moitié avec un minimum de 4 m si la façade ou le pignon intéressé ne comporte pas de baies.
- 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 prospectifs imposés ne comportent pas de baies.
- 7.3** Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite.

#### REGLES PARTICULIERES

Les garages et boxes pourront être implantés en limite séparative.

## 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 sur limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 m doit être respecté.

### UC 2 art. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

#### REGLE GENERALE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres si la façade ou le pignon comporte des baies. L'écart minimum entre deux bâtiments sur une même propriété n'est que de 4 m lorsque les façades en vis à vis ne comportent aucune baie.

## EXCEPTION

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux annexes (cf. liste des définitions en annexe 1).

### UC 2 art. 9 - EMPRISE AU SOL

#### REGLE GENERALE

L'emprise au sol ne peut pas excéder 40 % de la superficie des terrains, y compris les bâtiments annexes.

## EXCEPTIONS

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les postes de transformation de distribution publique sont exemptés d'emprise au sol.

### UC 2 art. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS Hauteur maximum (cf. liste des définitions en annexe 1)

#### REGLE GENERALE

- 10.1 La hauteur des immeubles au faitage ou à l'acrotère mesurée en tous points par rapport au niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement au droit de la construction, ne peut excéder 22 m (R+6 maximum).  
Dans le secteur UC2\*, la hauteur des immeubles au faitage ou à l'acrotère mesurée en tous points par rapport au niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement au droit de la construction, ne peut excéder 15 m (R+4 maximum).
- 10.2 La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,5 mètres au faitage par rapport au niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement au droit de la construction.
- 10.3 La hauteur des postes de distribution publique d'énergie électrique ne pourra pas dépasser 4 mètres.

## EXCEPTION

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### UC 2 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. Les rez-de-chaussée à vocation d'activité seront clos et leurs façades devront présenter un aspect fini (mur en parpaings enduits, vitrines posées etc...).

#### 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 maximum : 2 mètres

### UC 2 art. 12 - STATIONNEMENT

12.1 Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

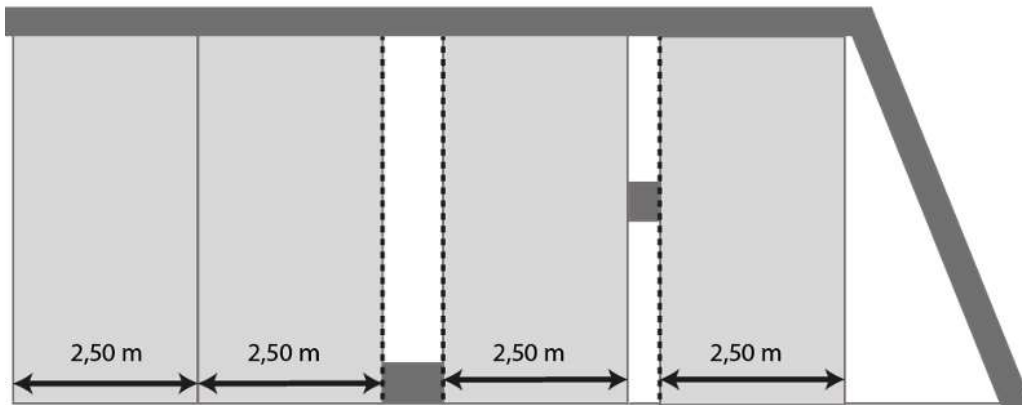
12.2 En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

12.3 Dimensions des places et nombre (règles cumulatives) :

Les dimensions intérieures des places de stationnement seront :

- Longueur : 5,00 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement 5,00 mètres

Dans le cas de parkings comprenant des poteaux ou des éléments de construction, les places de stationnement devront être organisées de manière à faire 2,50 mètres de largeur sur toute la longueur de la place.



Le nombre des places est de :

- Habitat : Deux places par logement et par studio

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à la condition que la place supprimée soit recrée sur le terrain. Cette disposition s'applique également en cas de modification de l'unité foncière.

Rappel : il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements locatifs sociaux (article L151-35 du code de l'urbanisme).

- Services et Activités : 0,03 places minimum par mètre carré de surface hors oeuvre nette de plancher bâtie, le nombre de places étant arrondi à l'unité supérieure.
- Equipements publics : Le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'équipement.

La réalisation de places commandées est interdite.

### 12.4 Exception :

Pour l'habitat, la règle de deux places de stationnement n'est pas applicable pour les extensions et travaux réalisés après la date d'approbation du présent règlement à condition que cette extension ou ces travaux respectent les conditions cumulatives suivantes :

- la superficie doit être inférieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- l'objet de la demande ne doit pas supprimer de stationnement existant
- l'extension ou les travaux ne doivent pas conduire à la création d'un nouveau logement.

Dans le cas d'une extension supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'une construction existante, et d'une impossibilité technique de créer du stationnement réglementaire, les places existantes, même commandées, seront comptabilisées.

### 12.5 Largeur des circulations :

- Pour un logement : 2,50 mètres
- A partir de deux logements :
  - Moins de 30 places de stationnement : 3,50 mètres
  - 30 places de stationnement et plus : 5 mètres

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

- d'un emplacement de 1 m<sup>2</sup> par logement.
- d'un emplacement de 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau, commerce et artisanat,
- de 2 places par classe d'enseignement primaire,
- de 10 places par classe d'enseignement secondaire,
- de 7 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'enseignement supérieur.

### 12.7 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**

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation, ne sont pas assujettis à cette règle.

### **UC 2 art. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **REGLE GENERALE**

30 % des espaces libres recevront un aménagement paysager.

### **EXCEPTION**

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **UC 2 art. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.