

Zone UE

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

UE art. 1 - TYPES 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 établissements industriels nouveaux classés soumis à autorisation préfectorale, dans le cadre de réglementation des installations classées.
- 1.3 Les dépôts de véhicules et tout autre dépôt à l'air libre de matériaux hors d'usage.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5 Le stationnement des caravanes habitées et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

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

- 2.1 Les activités de services sous forme de commerces et de bureaux propres à leur gestion.
- 2.2 Les constructions à usage de logements nécessaires en fonctionnement de la zone (gardiennage, logement de fonction...).
- 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

UE 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

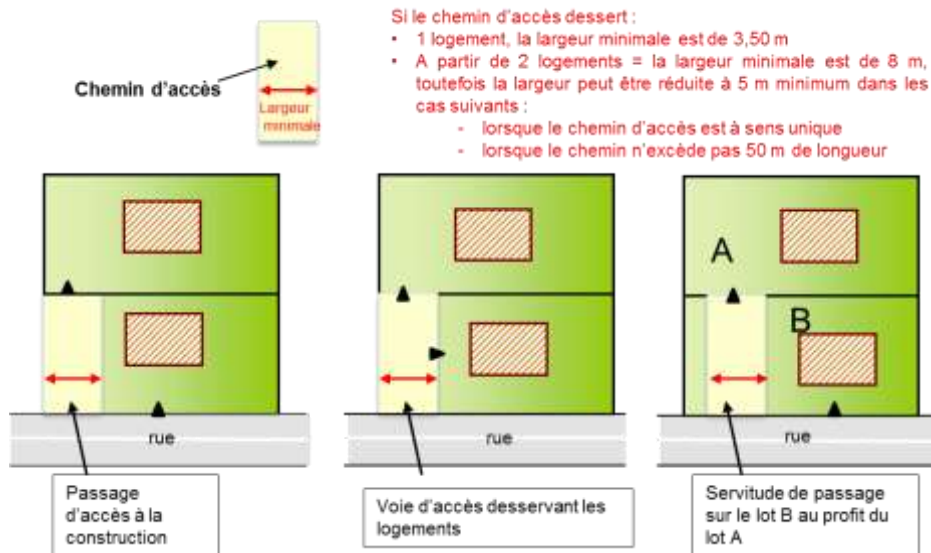
croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres dans les cas suivants :

- 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 12.4 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.

UE art. 4 - DESSERTE 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.

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.

UE art. 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

- 6.1** Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 m.
- 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.

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

- 7.1** Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, ainsi que sur les limites des fonds de propriété.
- 7.2** Les constructions peuvent également s'implanter en retrait de ces limites. Dans ce cas, elles devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à ces limites. Cette distance étant mesurée normalement à la façade en tout point.
En zone UE*, les constructions devront respecter une distance au moins égale à 2 mètres par rapport à ces limites
- 7.3** 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.

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

REGLE GENERALE

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres si les façades comportent en vis-à-vis des baies.

EXCEPTION

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

UE art. 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

UE art. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction, ne peut excéder 10 mètres au faitage (R+1+C).

En zone UE*, la hauteur des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction, ne peut excéder 13 mètres au faitage (R+2).

EXCEPTION

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

UE art. 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

UE 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

Le nombre des places est de :

- Activités commerciales : 60 % de la surface de plancher des constructions.

La réalisation de places commandées est interdite.

12.4 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

Zone UE

- 12.5** Une aire de stationnement doit être prévue pour les deux roues motorisés et les cycles à raison :
- d'un emplacement de 2 m² pour 100 m² de surface de plancher de bureau, commerce et artisanat.
- 12.6** La pente des rampes d'accès au stationnement en sous-sol ne devra pas excéder 17 % (modalité de calcul de la pente en annexe).

UE art. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces boisés

Les terrains indiqués au plan par des hachures quadrillées sont régis par les dispositions du titre V du présent règlement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.