

## Zone UG

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

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

- 1.1 Les constructions à usage d'habitation.
- 1.2 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 1.3 Les bureaux.
- 1.4 Les commerces.
- 1.5 Les constructions et les installations à usage d'industrie.
- 1.6 Les entrepôts.
- 1.7 Les dépôts à l'air libre.

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

- 2.1 Les installations, constructions, réseaux, équipements, outillages et dépôts liés à l'activité ferroviaire.
- 2.2 Les installations des Gens du Voyage dans la limite de onze emplacements et sous condition d'une bonne intégration dans le site.
- 2.3 Les réseaux ainsi que tout autre équipement technique à condition qu'il soit lié 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

#### UG art. 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Les onze emplacements d'accueil des Gens du voyage doivent être desservis 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.

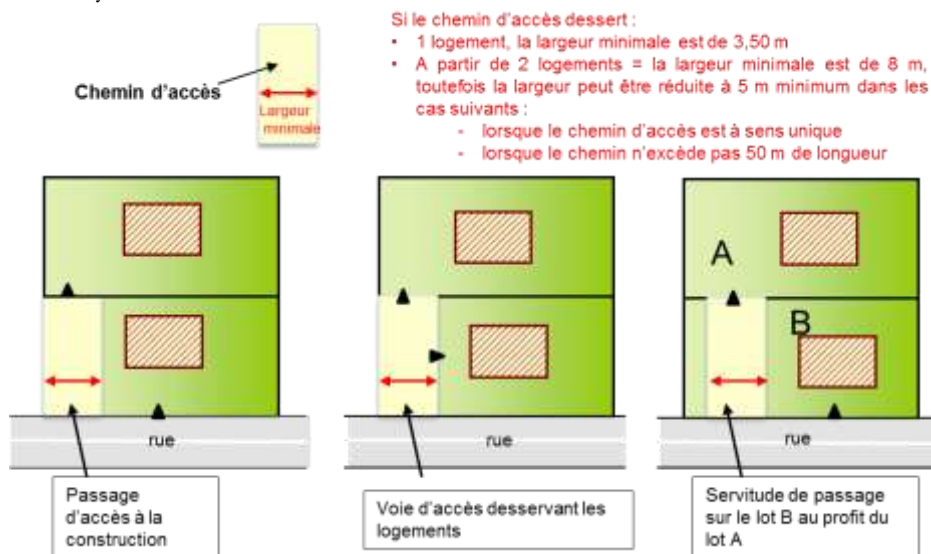
Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements et plus, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.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



## UG 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 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 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.

## UG art. 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

### REGLE GENERALE

**6.1** Les constructions doivent être implantées à 8 mètres au moins 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.

## EXCEPTIONS

Les transformateurs EDF peuvent être implantés à l'alignement.

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

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.

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

### REGLE GENERALE

**7.1** La largeur des marges de reculement séparant un bâtiment des limites de la propriété sur laquelle il est édifié, sera au moins égale à 8 m.

**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.

### 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.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## UG art. 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

## UG art. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions pour les locaux nécessaires à l'accompagnement de l'installation des Gens du voyage (sanitaires, etc...) mesurée par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction, ne peut excéder 9 mètres au faitage (R+1+C ou R+2).

### **EXCEPTION**

Les constructions, installations liées au service public ferroviaire seront exemptées de plafond de hauteur.

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

Les terrains, installations, constructions, 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 de la zone.

### **UG art. 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement est autorisé pour les caravanes sur les onze emplacements destinés à cet effet.

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

Il sera planté un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre.

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

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

Sans objet.