

## Zone UI

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

#### UI 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 dépôts autres que ceux nécessaires aux activités autorisées ci-dessous.
- 1.3 Le stationnement des caravanes habitées et les installations de camping soumises à autorisation préalable.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5 Tout forage particulier destiné à l'utilisation de l'eau, sauf dérogation du S.I.V.O.M.

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

- 2.1 Les constructions à usage de logements nécessaires au fonctionnement de la zone (gardiennage surveillance, logements de fonction...).
- 2.2 L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à la condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'environnement, notamment respecter les normes de bruit, les normes de pollutions atmosphériques, les normes de stockage, d'enlèvement et de traitement des déchets industriels.
- 2.3 Les réseaux ainsi que tout autre équipement technique à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des réseaux publics concédés, notamment au réseau de distribution électrique (poste de transformation...).
- 2.4 Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations des fondations des constructions devront être évacués vers les décharges publiques, à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle.
- 2.5 Toute occupation ou utilisation du sol, située aux abords des canalisations du PLIF Le Havre – Grandpuits TOTAL France, devra respecter les dispositions relatives à l'arrêté ministériel du 4 août 2006 et à la circulaire n°06-254 du 4 août 2006, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.
- 2.6 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

### UI 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.

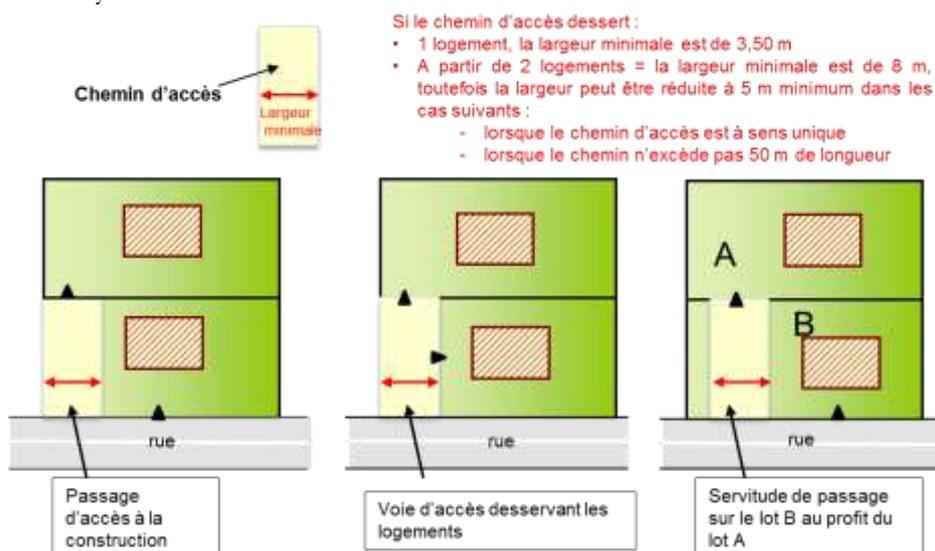
Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements et plus, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.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

## UI 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.

#### 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.

### UI art. 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

#### REGLE GENERALE

- 6.1** Les constructions seront implantées à 5 m minimum de l'alignement existant ou futur.
- 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.

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

#### REGLE GENERALE

- 7.1** Les constructions seront implantées au moins à 5 mètres des limites séparatives. Sous réserve d'une unité architecturale avec la construction voisine, elles pourront être implantées en limite séparative.
- 7.2** Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation peuvent

être implantés avec un retrait différent par rapport aux limites séparatives.

**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.

### **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.

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

#### **REGLE GENERALE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée en tous points des bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 5 mètres.

#### **EXCEPTION**

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

#### **EXCEPTION**

La règle ci-dessus n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### **REGLE GENERALE**

Les surfaces au sol occupées par les constructions ne pourront pas excéder plus de 60 % de la surface du terrain.

#### **EXCEPTION**

La règle ci-dessus n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### **REGLE GENERALE**

La hauteur des constructions mesurée en tous points de la construction par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction, ne peut excéder 15 mètres au faitage sauf pour les éléments verticaux ponctuels nécessaires à l'exploitation industrielle. Ces ouvrages recevront

éventuellement un balisage.

## **EXCEPTION**

La règle ci-dessus n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### **REGLE GENERALE**

Les terrasses, installations constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues 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, et plus particulièrement des bâtiments édifiés récemment.

#### **11.1 Aspect des murs**

Les murs devront présenter un aspect convenable et offrir une bonne garantie de conservation.

#### **11.2 Clôtures**

L'industriel n'a pas l'obligation de se clore. S'il envisage la construction d'une clôture, celle-ci devra être ajourée, doublée d'une haie et sa hauteur pourra aller jusqu'à 2 mètres.

La hauteur moyenne des soubassements en béton ne doit pas dépasser 0,30 m à 0,50 m. Les portails seront métalliques et ajourés.

## **EXCEPTION**

La règle ci-dessus n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UI art. 12 - STATIONNEMENT**

#### **REGLE GENERALE**

**12.1** La superficie minimum offerte aux emplacements de stationnement doit assurer à l'intérieur de chaque lot, un nombre de places de stationnement suffisant pour couvrir l'ensemble des besoins de l'exploitation (personnel, fournisseurs, clientèle, visiteurs).

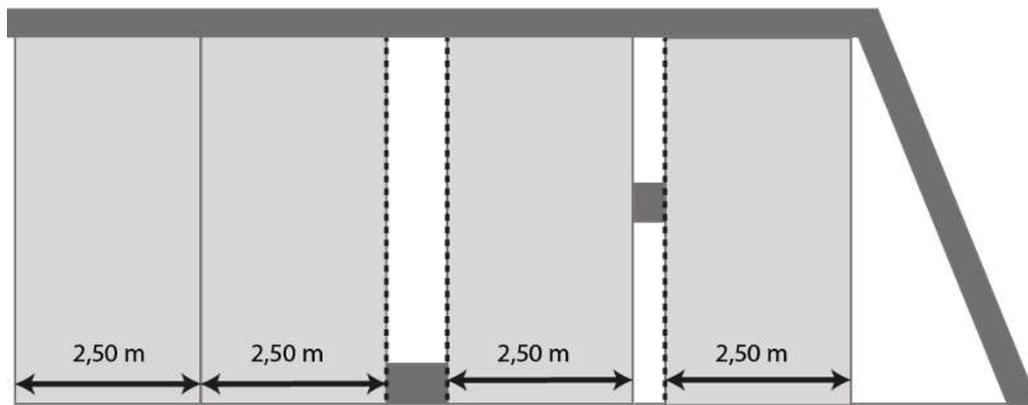
**12.2** Les parkings au sol seront plantés à raison d'un arbre pour quatre places et masqués des vues extérieures par des mouvements de terre ou de plantations.

**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 :

- Les constructions à usage de commerces : 60 % de la surface de plancher. Le nombre de m<sup>2</sup> obtenu est à diviser par la surface d'une place de stationnement (dégagement compris) soit 25m<sup>2</sup>, ce qui donne le nombre de places à réaliser.

La réalisation de places commandées est interdite.

### 12.4 Largeur des circulations :

- Moins de 30 places de stationnement : 3,50 mètres
- 30 places de stationnement et plus : 5 mètres

12.5 Une aire de stationnement doit être prévue pour les deux roues motorisés et les cycles à raison d'un emplacement de 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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).

## EXCEPTION

La règle ci-dessus n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation.

## UI 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.

### 13.2 Obligation de planter

L'aménagement des espaces non bâtis doit respecter les dispositions suivantes :

- 10 % minimum de la surface totale du terrain recevront un aménagement paysager.

Les cheminements piétons au sein de la parcelle devront être agrémentés de haies buissonnantes.

Les murs végétalisés seront pris en compte dans le calcul des espaces verts.

Le terrain devra comporter 1 arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre, le terrain libre étant celui correspondant à l'espace sans construction. Le nombre d'arbres total tiendra compte des arbres existants et sera à ajouter aux arbres prévus à l'article 12 relatif au stationnement.

## EXCEPTION

La règle ci-dessus n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Sans objet.