

## Zone UL

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

#### UL art. 1 - TYPE 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 bureaux.
- 1.3 Les commerces.
- 1.4 Les constructions et les installations à usage d'industrie.
- 1.5 Les entrepôts.

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

- 2.1 La construction d'équipements publics à condition qu'ils soient à usage de loisirs tourisme, éducation, santé et les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires au service ferroviaire.
- 2.2 En outre sont autorisées les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations, ainsi que des constructions et locaux techniques de faible importance nécessaire à la voirie et aux réseaux (transformateurs...).
- 2.3 Pour les terrains situés dans les zones inondables du PERI de l'Orge, les constructions et installations nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter les servitudes portées en annexe du PLU qui s'appliquent.
- 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

#### UL 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.

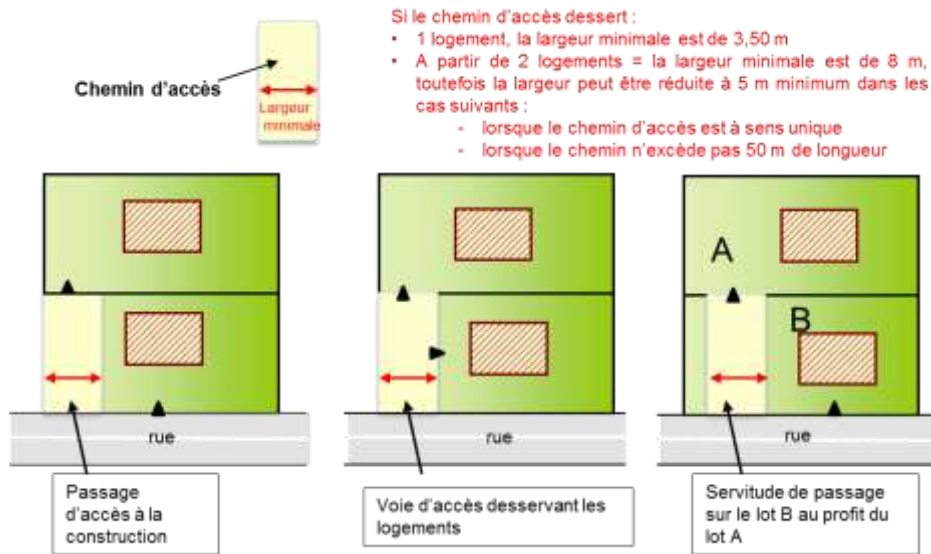
Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements et plus, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. 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 12.5 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.

### UL 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 Cœur 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.

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.

## UL art. 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

### UL 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 m minimum de l'alignement existant ou futur ou à 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 constructions et installations de service ferroviaire seront implantées à 2 m minimum de l'alignement actuel ou futur.

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

**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 6 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 ;
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit 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.

**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.

#### EXCEPTIONS

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.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

### **UL 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.

#### **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 maximale : 2 mètres.

### **UL art. 12 - STATIONNEMENT**

**12.1** Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations.

**12.2** Pour les établissements hospitaliers :

Pour 100 lits : 15 places de stationnement à l'intérieur et 10 places à l'extérieur.

La réalisation de places commandées est interdite

**12.3** 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

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

- 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.

**12.5** 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 ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Sans objet.