



Département de l'Essonne
Sainte-Geneviève-des-Bois

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par délibération du 6 octobre 2008

Modifié par délibération du 13 décembre 2011

Modifié par délibération du 27 juin 2017

Modification simplifiée n° 1 par délibération du 28 mai 2019

Modification simplifiée n° 2 par délibération du 8 juillet 2021

Modification simplifiée n° 3 par délibération du 6 avril 2022

Modification simplifiée n° 4 par délibération du 31 mai 2023

Modification simplifiée n° 5 par délibération du 11 octobre 2023

3-Règlement

SOMMAIRE

TITRE I	- <u>Dispositions générales</u>	5
TITRE II	- <u>Dispositions applicables aux zones urbaines</u>	11
	Zone UA 1.....	13
	Zone UA 2	23
	Zone UC 1.....	33
	Zone UC 2	41
	Zone UC 3	49
	Zone UE.....	57
	Zone UG	63
	Zone UH 1.....	69
	Zone UH 2.....	81
	Zone UH 3.....	89
	Zone UI.....	97
	Zone UL.....	105
	Zone UW.....	111
TITRE III	- <u>Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future</u>	113
	Zone AU.....	115
	Zone AUL.....	121
TITRE IV	- <u>Dispositions applicables à la zone naturelle</u>	127
	Zone N	129
TITRE V	- <u>Espaces boisés classés (E.B.C.)</u>	135
TITRE VI	- <u>Dispositions applicables aux emplacements réservés</u>	137
	<u>aux voies et ouvrages publics, aux installations</u>	
	<u>d'intérêt général et aux espaces verts</u>	
ANNEXES		139
Annexe n°1	- Liste des définitions.....	141
Annexe n°2	- Liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics,	149
	aux installations d'intérêt général et aux espaces verts et en vue	
	de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale,	
	de programmes de logements	

TITRE I

Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants et R 123-1-9 du Code de l'urbanisme.

I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

II - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A CE PLAN LOCAL D'URBANISME

- A/** Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme définies par le chapitre 1^{er}, section I, II et III du Livre 1^{er} de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme sous réserve des dispositions prévues aux articles R 111-1 et suivants.
- B/** Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol s'ajoutent aux règles propres aux Plans Locaux d'Urbanisme. Les servitudes applicables font l'objet d'une annexe spécifique laquelle comporte, dans le cas du PLU de Sainte-Geneviève-des-Bois, une liste et des plans permettant d'apprécier leur champ d'application (cf. annexe 5.3).
- C/** En application des dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, les cahiers des charges des lotissements cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de l'autorisation de lotir dans les communes où un PLU a été approuvé. Toutefois, à la demande de co-lotis, ces cahiers des charges peuvent conserver leur validité. Dans ce cas, la liste des lotissements autorisés, dont le cahier des charges reste applicable, figure en annexe du présent règlement.
- D/** Lorsqu'ils sont en vigueur, les documents approuvés des lotissements comportent des règles d'urbanisme qui s'ajoutent à celles du PLU.

III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme :

- divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser et une zone naturelle et forestière.
- réserve les emplacements nécessaires :
 - aux voies et ouvrages publics,
 - aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics,
 - à la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

IV - DESCRIPTION DES TITRES DU REGLEMENT DU PLU

TITRE I - Dispositions générales

TITRE II - Les zones urbaines (terrains équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement.

TITRE III - Les zones d'urbanisation future : ces zones ne sont pas desservies par des voies et réseaux ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification de P.L.U..

TITRE IV - Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre IV du présent règlement.

TITRE V - Les terrains boisés classés sont repérés sur les documents graphiques par le sigle EBC. Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet du titre IV des articles 13 du présent règlement de chaque zone.

TITRE VI - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans. Ils font l'objet des dispositions du titre VI du présent règlement et son énumérés en annexe.

V - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ([article L152-3 du Code de l'Urbanisme](#)).

VI - ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés, y compris si ils ont pour conséquence d'aggraver une non-conformité au titre des règles de retraits définies aux articles 6, 7 et 8 du présent règlement, sous condition qu'ils concernent une construction existante et qu'ils n'aient pas pour conséquence d'augmenter la surface de plancher ni de déplacer les baies existantes.

VII - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Application des arrêtés préfectoraux suivants :

- Arrêté n°108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant,
- Arrêté n°109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant,
- Arrêté n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.

Ces différents arrêtés déterminent la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels certaines constructions (en particulier les constructions à usage d'habitation) doivent respecter des normes d'isolement acoustique particulières.

VIII - PLAN D'EXPOSITION AUX RISQUES D'INONDATION (P.E.R.I.)

Certains terrains présents sur le territoire de la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois sont concernés par les servitudes définies par le Plan d'Exposition aux Risques d'Inondation (P.E.R.I.) approuvé le 13 décembre 1993.

Ces terrains sont situés :

- au sein des zones N et AUL du P.L.U. (couvertes par les zones rouge et bleue du P.E.R.I.) ;
- et, ponctuellement, sur certains terrains urbanisés couverts par la zone bleue du P.E.R.I. dans les zones UH 1 et UL.

IX - ZONES D'EXPOSITION AUX RISQUES INDUSTRIELS

A l'intérieur des zones d'exposition aux risques industriels figurant sur le plan n°2 des servitudes d'utilité publique (cf. annexe n°5.3 du P.L.U.), il pourra être fait application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme permettant de refuser ou assortir de prescriptions spéciales tout projet de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Vocation des zones

ZONE UA : Cette zone correspond aux centres urbains. Elle reçoit en plus de l'habitat, des activités tertiaires, commerciales, artisanales non nuisantes, des équipements publics et d'intérêt collectif. Elle comprend une sous-zone UA 1 et une sous-zone UA 2.

ZONE UC : Cette zone est destinée à recevoir des ensembles coordonnés d'habitations collectives avec espaces paysagers. Elle reçoit en plus de l'habitat, des activités tertiaires, commerciales, artisanales non nuisantes, des équipements publics et d'intérêts collectif. Elle comprend une sous-zone UC 1, une sous-zone UC 2 et une sous-zone UC3.

ZONE UE : Cette zone est destinée à recevoir uniquement des activités commerciales.

ZONE UG : Cette zone est destinée à recevoir l'aire d'accueil des Gens du voyage.

ZONE UH : Cette zone est réservée à l'habitat et aux activités tertiaires, commerciales, artisanales non nuisantes, des équipements publics et d'intérêts collectif. Elle est composée de trois sous-zones : UH 1, UH 2 et UH 3.

ZONE UI : Cette zone est principalement affectée à l'accueil d'activités de commerces, d'industrie, ainsi qu'aux services publics, ou d'équipement privés, ou d'intérêt collectif s'y rattachant.

ZONE UL : Cette zone est destinée à recevoir principalement des aménagements de loisirs, de tourisme, d'éducation de santé ou autres équipements publics ou d'intérêt collectifs. Les réalisations devront être particulièrement étudiées pour permettre une bonne insertion dans le site et le paysage.

ZONE UW : Cette zone est réservée à l'emprise de la Francilienne.

ZONE AU : Cette zone est destinée à recevoir une extension à moyen ou long terme de l'urbanisation. Son équipement sera pris en charge par la ou les opérations d'aménagement suite à une modification ou une révision de P.L.U.

ZONE AUL : Cette zone est destinée à recevoir une extension à moyen ou long terme de l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui permettra la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires.

ZONE N : Cette zone est inconstructible, sauf exceptions, pour des raisons de protection des sites et des paysages. Elle est composée d'un secteur Na.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

Les articles du règlement

- ART. 1** - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS
- ART. 2** - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS
- ART. 3** - ACCES ET VOIRIE
- ART. 4** - DESSERTE PAR LES RESEAUX
- ART. 5** - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
- ART. 6** - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ART. 7** - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ART. 8** - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- ART. 9** - EMPRISE AU SOL
- ART. 10** - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
- ART. 11** - ASPECT EXTERIEUR, PROTECTION DES SITES
- ART. 12** - STATIONNEMENT
- ART. 13** - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
- ART. 14** - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Zone UA 1

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

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

- 1.1** Les établissements industriels nouveaux classés soumis à autorisation préfectorale dans le cadre de réglementation des installations classées.
- 1.2** Les dépôts de véhicules.
- 1.3** Le stationnement des caravanes habitées et les installations de camping soumises à autorisation préalable.
- 1.4** Les dépôts à l'air libre.

UA 1 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 constructions et aménagements de locaux qui sont le complément souhaitable de l'habitat en zone urbaine, notamment :
 - les bureaux,
 - les activités artisanales et commerciales,
 - les équipements publics.
- 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

UA 1 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.

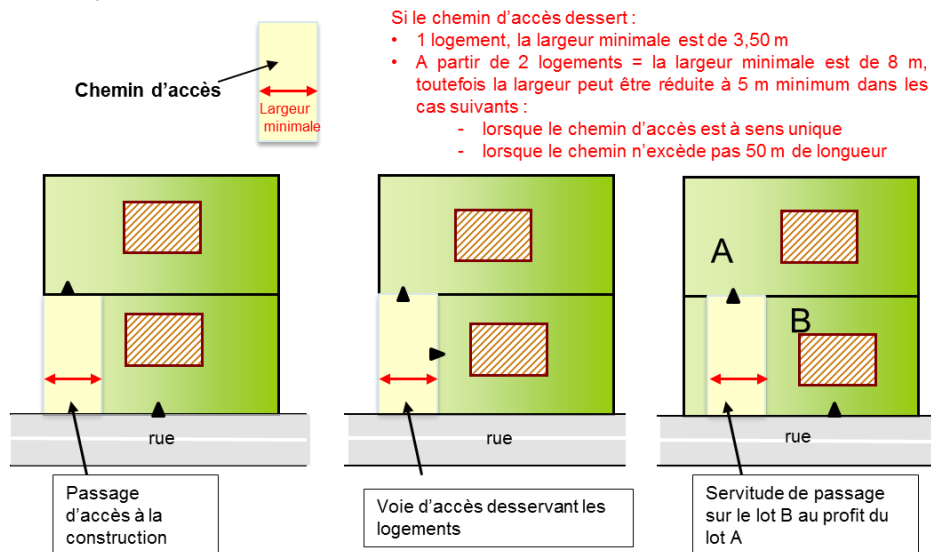
Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements et plus, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.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

UA 1 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 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 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.

UA 1 art. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

UA 1 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 de l'alignement existant ou de la marge de reculement imposée par le document graphique. Des décrochés de façade ponctuels sont autorisés.
- 6.2** Dans la marge de reculement de 5 mètres, toutes constructions y compris les clôtures, rampes, perrons, ouvrages techniques, coffrets de comptage sont interdites.
- 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.
- 6.4** 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.

REGLES PARTICULIERES APPLICABLES LE LONG DE L'AVENUE GABRIEL PERI

- 6.6** Les constructions seront implantées à l'alignement futur lorsqu'il existe un emplacement réservé au document graphique.
- 6.7** Le surplomb des balcons, au-dessus du domaine public actuel ou futur, est autorisé à partir du niveau R+1, sous réserve que cette saillie ait une largeur de surplomb sur le domaine public de 1,20 m maximum.
- 6.8** **Un surplomb de façade est autorisé pour les constructions à usage de commerce à partir du niveau R+1, au-dessus du domaine public actuel et futur si le linéaire de façade est supérieur à 15 mètres**

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.

UA1 art. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE

7.1 Dans une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de l'alignement futur lorsqu'il existe un emplacement réservé imposé par le document graphique

7.1-1 La construction est autorisée :

- 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 8 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 4 m dans le cas contraire ; dans ce cas, la distance à respecter est mesurée normalement à la façade en tout point.

7.2 Au-delà de la bande de 30 m de profondeur

7.2-1 Seules les annexes (cf. liste des définitions, annexe n°1) peuvent être implantées en limite séparative. Les autres constructions étant en retrait de ces limites.

7.2-2 Les constructions en retrait doivent respecter les règles définies ci-dessus au paragraphe UA 7.1-1 b).

7.2-3 Pour les parcelles d'angles, la règle s'applique par rapport à une seule voie. La voie considérée sera celle de l'accès principal défini dans la demande de permis.

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 prospectifs 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.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions à usages de commerces implantées le long de l'avenue Gabriel Péri sauf dans le cas où la façade comporterait des baies, dans ce cas elle devra respecter les règles d'implantation définies à la règle générale.

7.4 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.

UA 1 art. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

REGLE GENERALE

- 8.1** La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée sous réserve que la distance entre 2 bâtiments soit au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout du toit de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.
- 8.2** Cette distance est portée à la hauteur du bâtiment à l'égout du toit de la construction en vis à vis, avec un minimum de 8 mètres, en face de toute baie.

EXCEPTIONS

- 8.3** Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 8.4** Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation, ne sont pas assujettis à cette règle.
- 8.5** La distance entre les constructions principales et les annexes (cf. annexe n°1) n'est pas réglementée.

UA 1 art. 9 - EMPRISE AU SOL

- 9.1** L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder 16 % de la superficie de la parcelle. Dans le cas d'une copropriété horizontale, il est autorisé une seule annexe de 5m² maximum par lot bâti.

EXCEPTION

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

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

REGLE GENERALE

- 10.1** 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 13 mètres au faîtage (R+3). En cas de toiture-terrasse, la hauteur à l'acrotère ne peut excéder 9 mètres.
- 10.2** La hauteur totale des annexes (cf. annexe n°1) non contiguës au bâtiment principal ne peut excéder 3,50 m.

EXCEPTION

La règle ci-dessus n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux bâtiments à destination exclusivement commerciale et situés le long de l'avenue Gabriel Péri.

Des ouvrages comme les souches de cheminée ou les installations techniques pourront dépasser de manière ponctuelle la hauteur du faîtage.

UA 1 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

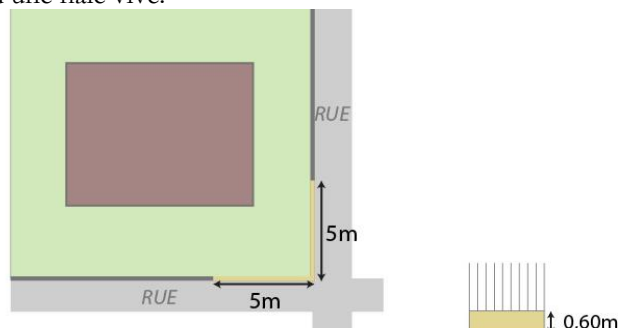
Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée sont interdites.

11.4 Clôtures

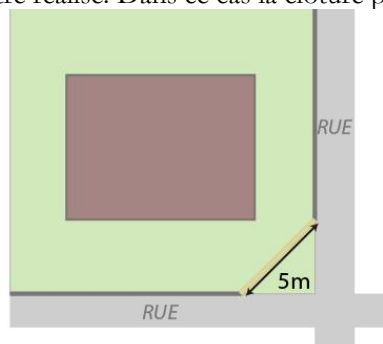
Hauteur maximum : 2 mètres

En façade et sur les 5 premiers mètres des limites latérales, les clôtures seront interdites par rapport à l'alignement existant à la date d'approbation du PLU.

A l'angle de deux rues, les clôtures doivent être réalisées de manière à permettre une bonne visibilité ; les parties pleines d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre ne sont pas autorisées sur un linéaire de 5 mètres de part et d'autre de l'angle. Sur ce linéaire la clôture ne peut être doublée d'une haie vive.



Dans le cas d'un autre type de clôture, un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres devra être réalisé. Dans ce cas la clôture peut être doublée d'une haie vive.



UA 1 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.

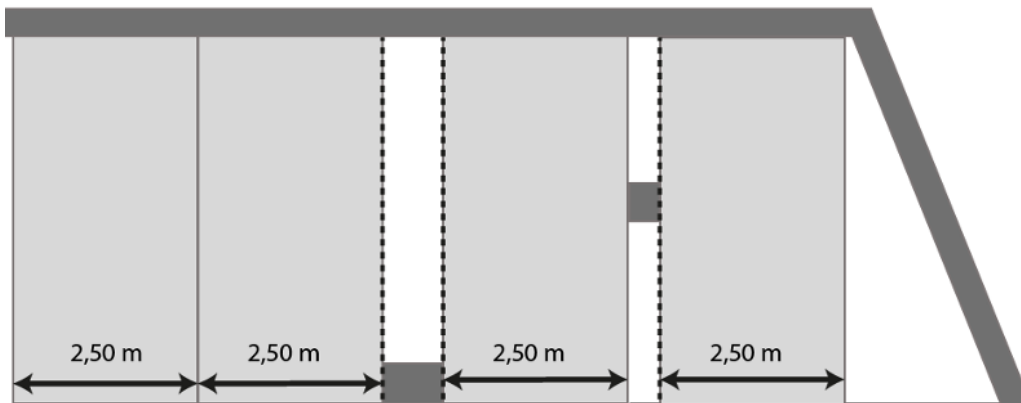
12.2 En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

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 : Une place pour les logements de 50m² maximum de surface de plancher
Deux places pour les logements d'une superficie supérieure à 50m² de surface de plancher

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.
- Équipements 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 m² 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.

Zone UA1

Dans le cas d'une extension supérieure à 40 m² 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 m² pour tout logement,
- d'un emplacement de 2 m² pour 100 m² 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 m² de surface de plancher de locaux d'enseignement supérieur.

12.7 Aucune place de stationnement ne pourra être réalisée dans la marge de recul, seul le dégagement de 5 mètres pourra se situer dans la marge de recul.

12.8 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 ces règles.

UA 1 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 :

- 20 % minimum de la surface totale du terrain recevront un aménagement paysager. Cet aménagement sera réalisé de la façon suivante :
 - Soit 50% minimum en pleine terre et le complément avec un traitement de type evergreen,
 - Soit les 100% en pleine terre.

Le terrain devra comporter 1 arbre par tranche de 100 m² de terrain libre, le terrain libre étant celui correspondant à l'espace sans construction. Le nombre d'arbres total tiendra compte des arbres existants.

EXCEPTION

La règle ci-dessus n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux bâtiments à destination exclusivement commerciale et situés le long de l'avenue Gabriel Péri.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 1 art. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Zone UA 2

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

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

- 1.1** Les établissements industriels nouveaux classés soumis à autorisation préfectorale dans le cadre de réglementation des installations classées.
- 1.2** Les dépôts de véhicules.
- 1.3** Le stationnement des caravanes habitées et les installations de camping soumises à autorisation préalable.
- 1.4** Les dépôts à l'air libre.

UA 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 constructions et aménagements de locaux qui sont le complément souhaitable de l'habitat en zone urbaine, notamment :
 - les bureaux,
 - les activités artisanales et commerciales,
 - les équipements publics.
- 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.

NOTA : 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

UA 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 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.

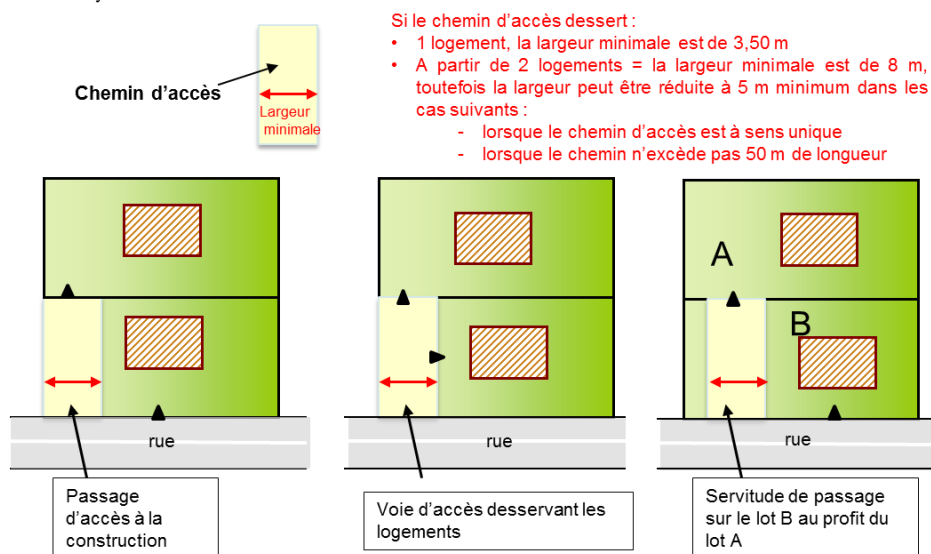
Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements et plus, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.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

UA 2 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 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 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.

UA 2 art. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

UA 2 art. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1** Les constructions seront implantées à 5 m minimum de l'alignement existant ou de la marge de reculement imposée par le document graphique. Des décrochés de façade ponctuels sont autorisés. En cas d'opération d'ensemble, l'implantation des constructions par rapport aux voies privées internes à l'opération pourra se faire à l'alignement sur ces voies.
Pour le secteur UA2*, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum.
- 6.2** Dans la marge de reculement de 5 mètres, toutes constructions y compris les clôtures, rampes, perrons, ouvrages techniques, coffrets de comptage sont interdites.
- 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.
- 6.4** 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.

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 1 m doit être respecté.

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

REGLE GENERALE

7.1 Dans une bande de 30 m de profondeur

Comptée à partir de l'alignement :

- 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 8 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 4 m dans le cas contraire ; dans ce cas, la distance à respecter est mesurée normalement à la façade en tout point.

7.2 Au-delà de la bande de 30 m de profondeur

Seules les annexes (cf. liste des définitions, annexe n°1) peuvent être implantées en limite séparative. Les autres constructions étant en retrait de ces limites. Les constructions en retrait doivent respecter les règles définies ci-dessus au paragraphe 7.1.b.

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.

7.4 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.

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

REGLE GENERALE

- 8.1** La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée sous réserve que la distance entre 2 bâtiments soit au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout du toit de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.
- 8.2** Cette distance est portée à la hauteur du bâtiment à l'égout du toit de la construction en vis à vis, avec un minimum de 8 mètres, en face de toute baie.

EXCEPTIONS

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

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

La distance entre les constructions principales et les annexes (cf. annexe n°1) n'est pas réglementée.

UA 2 art. 9 - EMPRISE AU SOL

- 9.1** L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder 16 % de la superficie de la parcelle en zone UA2 et 20% en zone UA2*.

Dans le cas d'une copropriété horizontale, il est autorisé une seule annexe de 5m² maximum par lot bâti.

EXCEPTION

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

UA 2 art. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximum (cf. liste des définitions en annexe 1)

REGLE GENERALE

- 10.1** 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 13 mètres au faîtage (R+3). En cas de toiture-terrasse, la hauteur à l'acrotère ne peut excéder 9 mètres.
- 10.2** La hauteur totale des annexes (cf. annexe n°1) non contiguës au bâtiment principal ne peut excéder 3,50 m.

EXCEPTION

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

Des ouvrages comme les souches de cheminée ou les installations techniques pourront dépasser de manière ponctuelle la hauteur du faîtage.

UA 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.

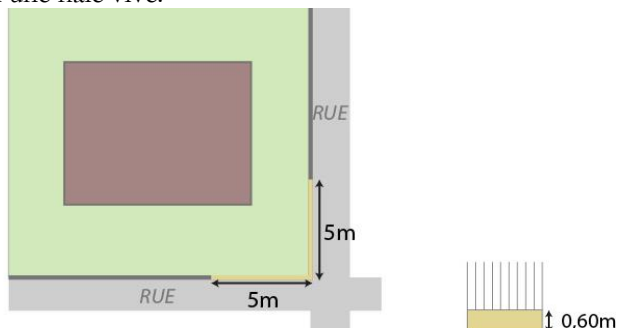
11.4 Clôtures

Hauteur maximum : 2 mètres

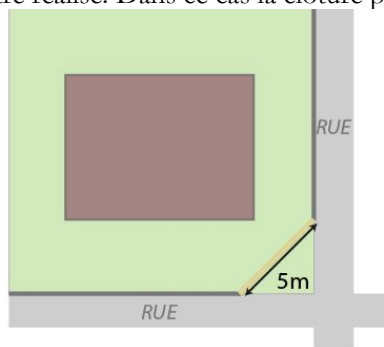
Zone UA2

En façade et sur les 5 premiers mètres des limites latérales, les clôtures seront interdites par rapport à l'alignement existant à la date d'approbation du PLU.

A l'angle de deux rues, les clôtures doivent être réalisées de manière à permettre une bonne visibilité ; les parties pleines d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre ne sont pas autorisées sur un linéaire de 5 mètres de part et d'autre de l'angle. Sur ce linéaire la clôture ne peut être doublée d'une haie vive.



Dans le cas d'un autre type de clôture, un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres devra être réalisé. Dans ce cas la clôture peut être doublée d'une haie vive.



UA 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.

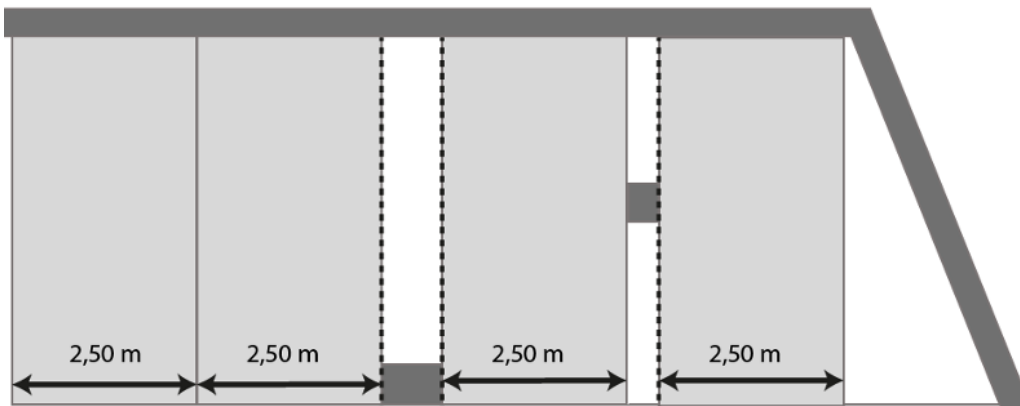
12.2 En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

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 : une place pour les logements de 50m² maximum de surface de plancher
Deux places pour les logements d'une superficie supérieure à 50m² de surface de plancher

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 m² 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 m² 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 m² pour tout logement.
- d'un emplacement de 2 m² pour 100 m² 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 m² de surface de plancher de locaux d'enseignement supérieur.

12.7 Aucune place de stationnement ne pourra être réalisée dans la marge de recul, seul le dégagement de 5 mètres pourra se situer dans la marge de recul.

12.8 La pente des rampes d'accès au stationnement en sous-sol ne devra pas excéder 17 % (modalité de calcul de la pente en annexe).

EXCEPTIONS

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

UA 2 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 :

- 20 % minimum de la surface totale du terrain recevront un aménagement paysager. Cet aménagement sera réalisé de la façon suivante :
 - Soit 50% minimum en pleine terre et le complément avec un traitement de type evergreen,
 - Soit les 100% en pleine terre.

Le terrain devra comporter 1 arbre par tranche de 100 m² de terrain libre, le terrain libre étant celui correspondant à l'espace sans construction. Le nombre d'arbres total tiendra compte des arbres existants.

EXCEPTION

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

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 2 art. 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Zone UC 1

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

UC 1 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 1 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 installations, constructions, réseaux, équipements, outillages et dépôts liés à l'activité ferroviaire.
- 2.3** Les équipements et bâtiments d'infrastructure et de service public.
- 2.4** 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...).
- 2.5** 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 1 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.

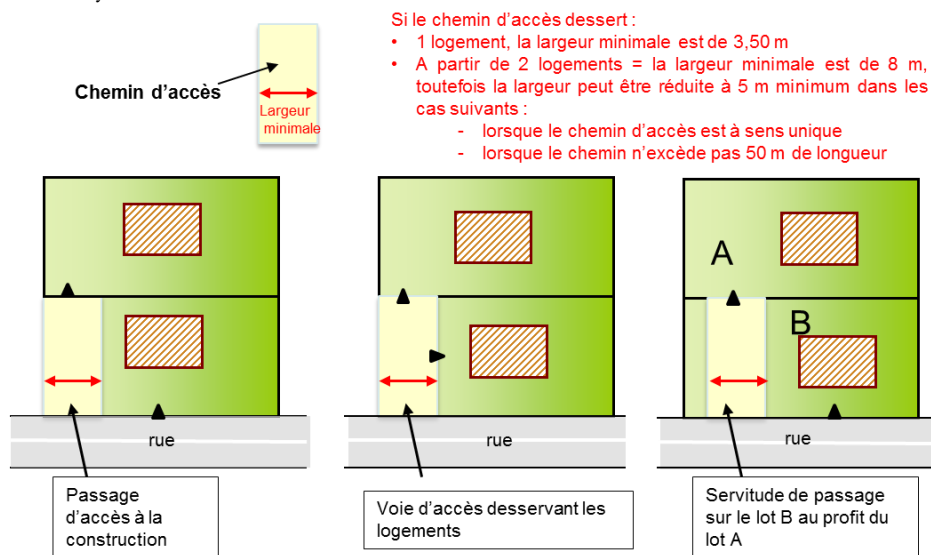
Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements et plus, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.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

UC 1 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 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 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.

UC 1 art. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

UC 1 art. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE

- 6.1** Toute construction nouvelle doit être implantée à 8 m 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.

REGLES PARTICULIERES

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

Les garages ou boxes pourront être implantés à 5 mètres de l'alignement.

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 à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 m doit être respecté.

UC 1 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 prospects 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

Dans la partie de la zone située du n°256 au n°266 de la route de Corbeil, la construction jusqu'aux limites séparatives latérales sera tolérée dans une bande de 30 m de profondeur à partir de l'alignement.

Les garages et boxes pourront être implantés en limite séparative.

Les constructions et installations du service ferroviaire peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait respectera les règles ci-dessus.

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 1 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 constructions et installations du service ferroviaire et les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation, ainsi que les annexes (cf. définitions) ne sont pas assujettis à cette règle.

UC 1 art. 9 - EMPRISE AU SOL

REGLE GENERALE

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 30 % de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes.

EXCEPTION

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

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

UC 1 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 15 m (R+4 maximum).
- 10.2 La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,50 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 et aux constructions et installations du service ferroviaire.

UC 1 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

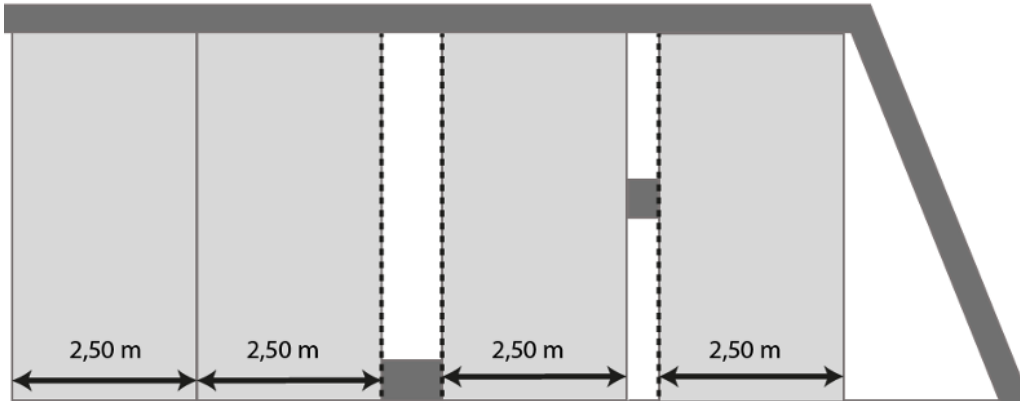
UC 1 art. 12 - STATIONNEMENT

- 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 maximum 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 m² 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 m² 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 m² par logement.
- d'un emplacement de 2 m² pour 100 m² 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 m² 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 1 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

50 % de la surface du terrain recevront un aménagement paysager.

Le terrain devra comporter 1 arbre par tranche de 100 m² de terrain libre, le terrain libre étant celui correspondant à l'espace sans construction. Le nombre d'arbres total tiendra compte des arbres existants.

EXCEPTION

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UC 1 art. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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 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.

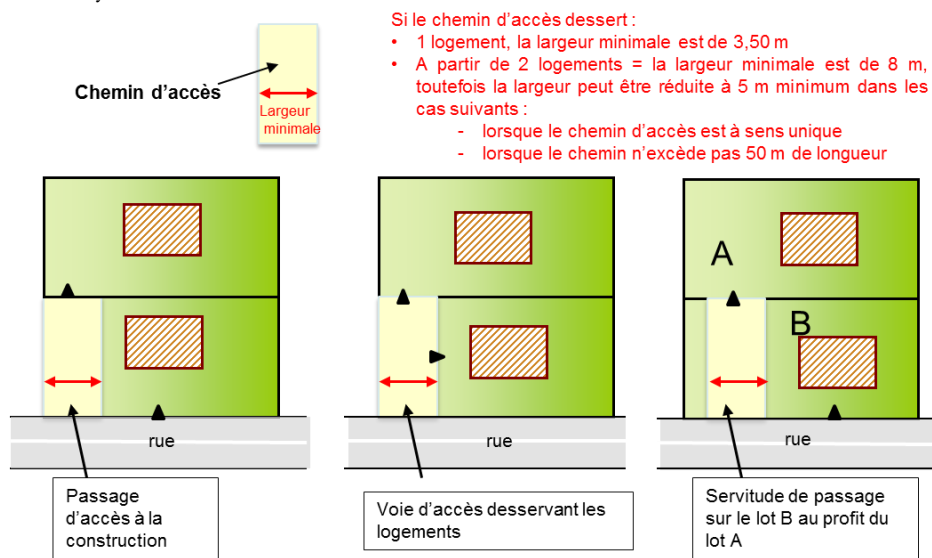
Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements et plus, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.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

UC 2 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.

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 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.

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 recule est autorisé à partir du niveau R+1, sous réserve que cette saillie ait une profondeur de surplomb sur la marge de recule 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 prospects imposés ne comportent pas de baies.
- 7.3** Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de recule 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.

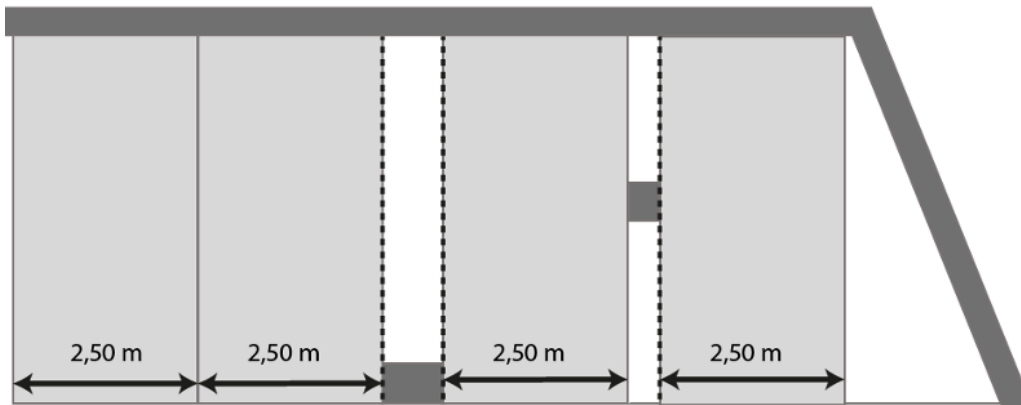
12.2 En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

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 m² 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 m² 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 m² par logement.
- d'un emplacement de 2 m² pour 100 m² 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 m² 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.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UC 2 art. 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Zone UC 3

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

UC 3 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 3 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 3 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

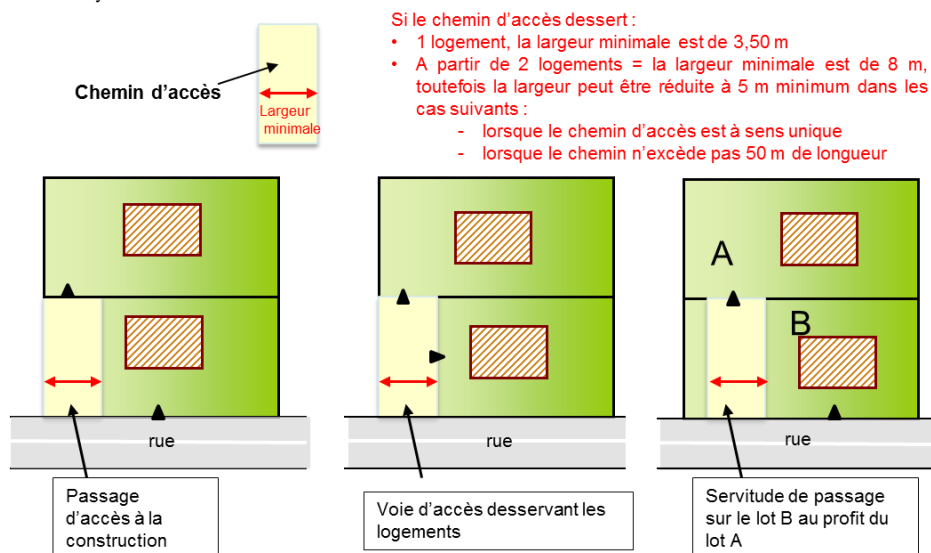
croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres dans les cas suivants :

- 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.

UC 3 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 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 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 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.

UC 3 art. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

UC 3 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 recule est autorisé à partir du niveau R+1, sous réserve que cette saillie ait une profondeur de surplomb sur la marge de recule de 1,20 m maximum.

REGLES PARTICULIERES

Les annexes peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 0,50 m.

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 3 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 recule 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 ou en retrait de celle-ci avec un minimum de 0,50 m.

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 3 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 3 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 3 art. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS Hauteur maximum (cf. liste des définitions en annexe 1)

REGLE GENERALE

- 10.1** La hauteur des immeubles au faîtage 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 12 m (R+2+C ou R+3 maximum).
- 10.2** La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,5 mètres au faîtage 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 3 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 3 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.

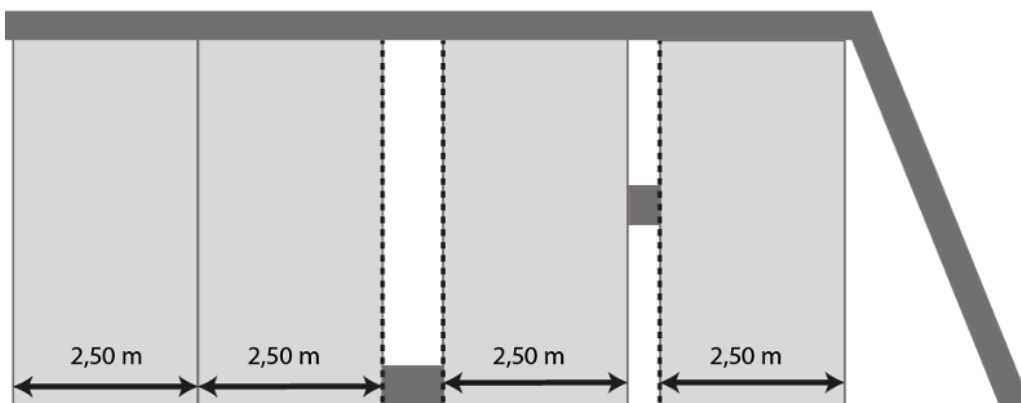
12.2 En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

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 maximum par logement et par studio
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 m² 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 m² 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 m² par logement.
- d'un emplacement de 2 m² pour 100 m² 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 m² 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 3 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.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UC 3 art. 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

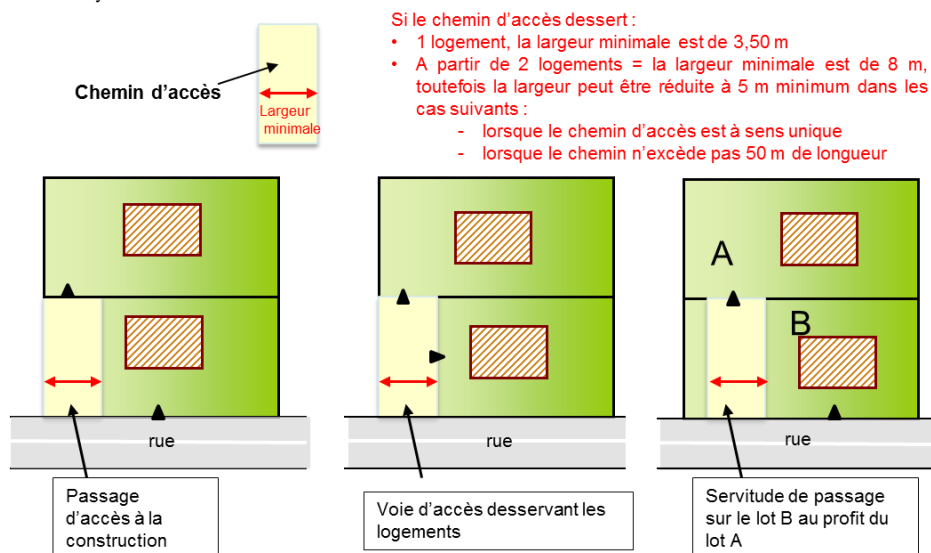
croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres dans les cas suivants :

- 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 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.

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 prospectus 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 faîtage (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 faîtage (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

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

Zone UE

- 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 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

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.

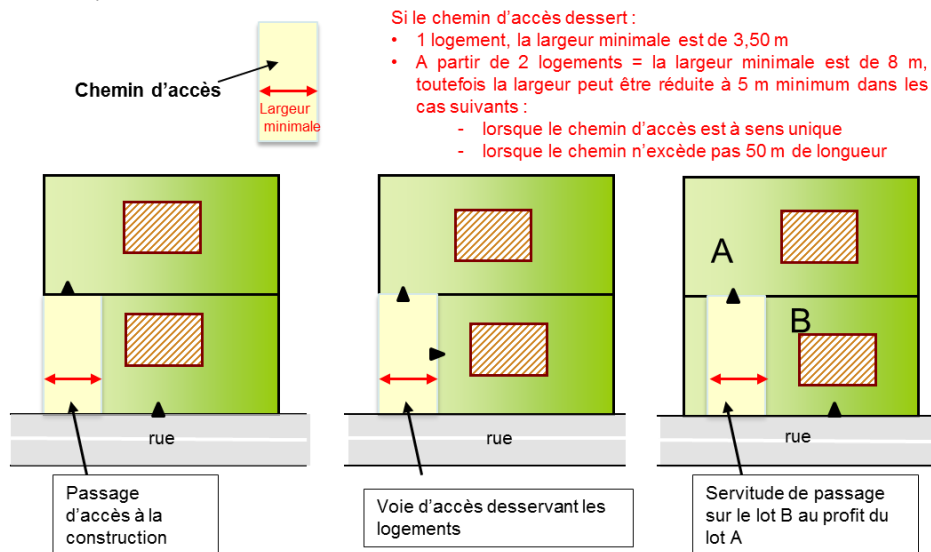
Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements et plus, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.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

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

Zone UG

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 m² de pleine terre.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

Zone UH 1

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

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

- 1.1** Les constructions à usage d'entrepôts et d'industries.
- 1.2** Les établissements soumis à déclaration/autorisation préfectorale dans le cadre de réglementation des installations classées.
- 1.3** Les dépôts de véhicules.
- 1.4** Le stationnement des caravanes habitées et les installations de camping soumises à autorisation préalable.
- 1.5** Les dépôts à l'air libre.

UH 1 art. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES 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** Sont admis des locaux qui sont le complément souhaitable de l'habitat en zone urbaine comme : les bureaux et commerces, les équipements publics et d'intérêt collectif, les activités artisanales.
- 2.3** Les installations, constructions, réseaux, équipements, outillages et dépôts liés à l'activité ferroviaire.
- 2.4** 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.
- 2.5** 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

UH 1 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.

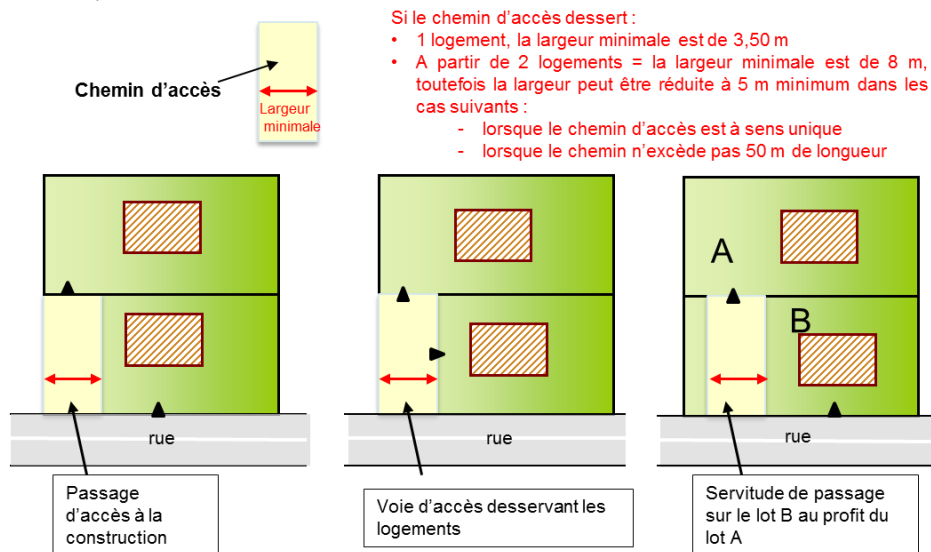
Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements et plus, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.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

UH 1 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 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 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.

UH 1 art. 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

UH 1 art. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE

- 6.1** Toute construction nouvelle doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement à l'exception des transformateurs E.D.F qui pourront être implantés 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 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.
- Par ailleurs, sont autorisés dans la bande de retrait :
- Les marquises
 - Les escaliers permettant d'accéder au premier niveau de plancher et s'intégrant dans la configuration du terrain.
 - Les rampes d'accès ainsi que les accessoires de ces rampes (garde-corps...) dans les 5 premiers mètres depuis la voie.

EXCEPTIONS

Les constructions, installations du service ferroviaire seront implantées à 2 mètres 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.

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

UH 1 art. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : en cas de cour commune, les règles de l'article 8 s'appliquent.

REGLE GENERALE

- 7.1 -** Pour les terrains nouveaux, issus d'une division après la date d'approbation de la modification n°2 (27/06/2017) les dispositions suivantes s'appliquent :

7.1.1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement

La construction est imposée en retrait des limites séparatives. Elle doit s'écarter d'une distance égale :

- à 8 mètres minimum si la façade comporte des baies
- à 2,50 mètres minimum dans le cas contraire
- En vis-à-vis des limites de fond de parcelle :
 - à 8 mètres minimum

7.1.2 Au-delà de la bande de 20 mètres comptée depuis l'alignement de la voie publique :

La construction doit s'écarter d'une distance égale :

- à 8 mètres minimum si la façade comporte des baies
- à 4 mètres minimum dans le cas contraire
- En vis-à-vis des limites de fond de parcelle :
 - à 8 mètres minimum

Nota : la bande de 20 mètres est comptée à partir de la voie publique ; elle s'applique même en cas de terrain desservi depuis cette voie publique par une servitude de passage.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 1 mètre minimum.

7.2 Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification n°2 (27/06/2017) les dispositions suivantes s'appliquent :

7.2.1 Dans une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement :

La construction est autorisée sur les limites séparatives ou 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 8 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.

7.2.2 Au-delà de la bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement :

Seules les annexes (cf. liste des définitions, annexe n°1) peuvent être implantées en limite séparative.

Les autres constructions étant en retrait de ces limites, en respectant les règles définies au 7.2.1.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2017), les marquises et escaliers d'une profondeur de 1,2 mètre maximum sont autorisés en vis-à-vis de la limite séparative.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 1 mètre minimum.

7.3 Pour les parcelles d'angles, la règle s'applique par rapport à une seule voie. La voie considérée sera celle de l'accès principal défini dans la demande de permis.

7.4 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.

7.5 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.

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.

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

UH 1 art. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

REGLE GENERALE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus à usage d'habitat sur une même propriété est autorisée sous réserve que la distance entre ces bâtiments soit au moins égale ou supérieure à 16 mètres.

EXCEPTIONS

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

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

La distance entre les constructions principales et les annexes (cf. annexe n°1) n'est pas réglementée.

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

UH 1 art. 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.
Toutefois pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 300m² l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie totale du terrain, avec un minimum de 65 m².

L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder 8 % de la superficie de la parcelle.
Dans le cas d'une copropriété horizontale, il est autorisé une seule annexe de 5m² maximum par lot bâti.

EXCEPTION

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

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

UH 1 art. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximum (cf. liste des définitions en annexe 1)

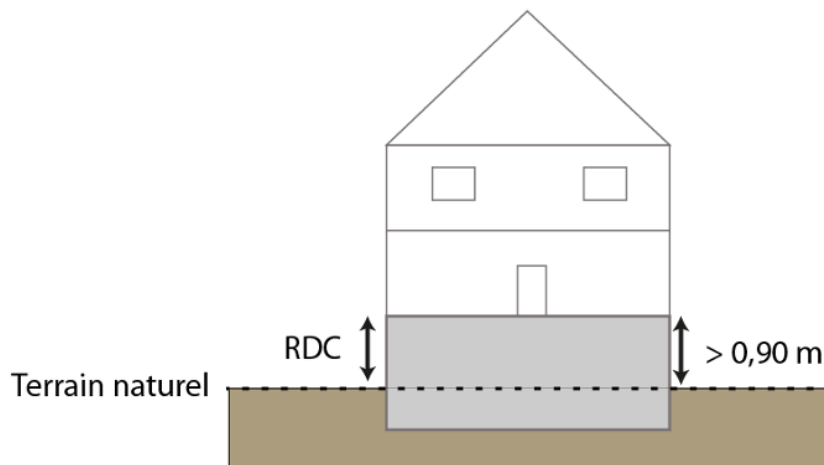
- 10.1** La hauteur globale des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction au faîtage ne peut excéder $R+1+C$ soit 9 m. En cas de toiture terrasse, la hauteur totale ne pourra excéder 6 m.

Ces dispositions sont applicables sous réserve de respecter les prescriptions de l'article 11-1 : Si la façade principale de la construction a un linéaire inférieur ou égal à 7 mètres, la hauteur de la construction au faîtage ne peut excéder $R+C$ soit 6 mètres.

Dans le secteur UH1*, la hauteur globale des constructions est fixée à celle existante à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2017).

Modalités de calcul de la hauteur :

Si le premier niveau de plancher de la construction dépasse le terrain naturel de plus 0,90 mètre, il est considéré comme rez-de-chaussée.



- 10.2** La hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 m.

EXCEPTION

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

UH 1 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.

Si la façade principale de la construction a un linéaire inférieur ou égal à 7 mètres, la hauteur de la construction au faîtage ne peut excéder R+C soit 6 mètres.

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

Clôtures sur rue :

Hauteur maximale : 2 mètres dont 50 % maximum en partie pleine et le reste ajouré,

Dans ce cas les poteaux peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres, la règle de 50% ne s'impose pas pour permettre l'intégration des coffrets techniques.

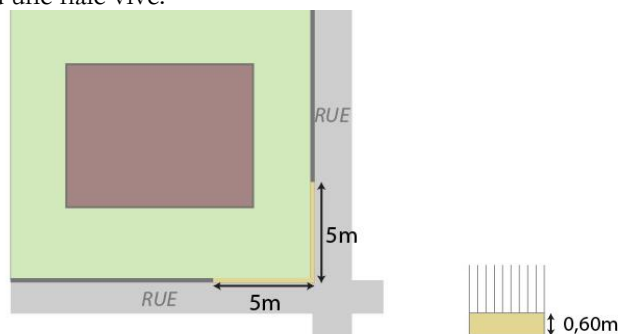
ou

1,70 mètres maximum, entièrement pleine, les poteaux peuvent avoir une hauteur supérieure.

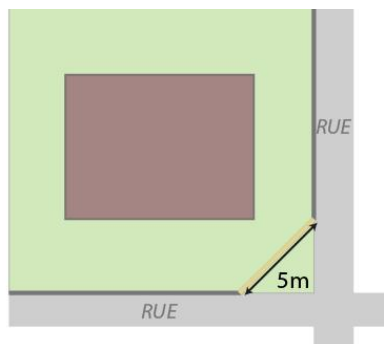
Autres clôtures :

Hauteur maximale : 2 mètres, les poteaux peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

A l'angle de deux rues, les clôtures doivent être réalisées de manière à permettre une bonne visibilité ; les parties pleines d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre ne sont pas autorisées sur un linéaire de 5 mètres de part et d'autre de l'angle. Sur ce linéaire la clôture ne peut être doublée d'une haie vive.



Dans le cas d'un autre type de clôture, un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres devra être réalisé. Dans ce cas la clôture peut être doublée d'une haie vive.



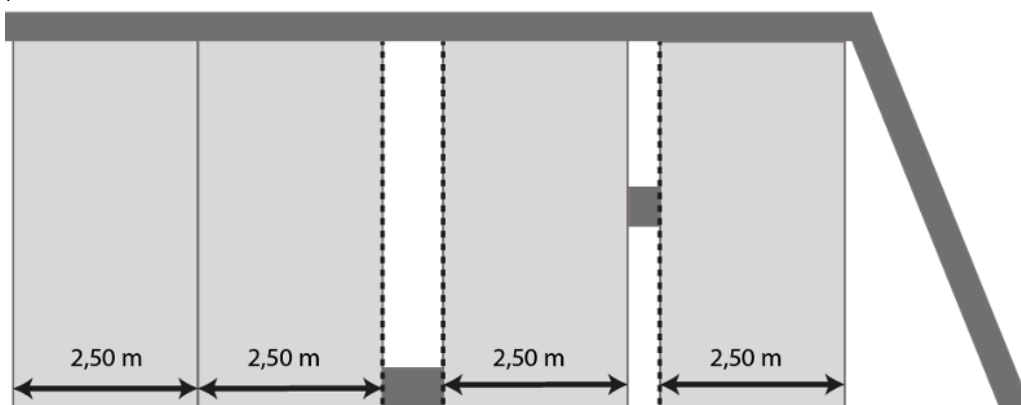
UH 1 art. 12 - STATIONNEMENT

- 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 dont une couverte minimum

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 m² 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 m² 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 2 m² pour 100 m² 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 m² 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

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

UH 1 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

Au total, 40 % de la surface du terrain recevront un aménagement paysager en pleine terre.

Le terrain devra comporter 1 arbre par tranche de 100 m² de terrain libre. Le terrain libre étant celui correspondant à l'espace sans construction. Le nombre d'arbres total tiendra compte des arbres existants. Il convient de privilégier les essences locales.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés ou pavés aux espaces bitumés ou enrobés.

EXCEPTION

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UH 1 art. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Zone UH 2

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

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

- 1.1** Les constructions à usage d'entrepôts et d'industries.
- 1.2** Les établissements soumis à déclaration/autorisation préfectorale dans le cadre de réglementation des installations classées.
- 1.3** Les dépôts de véhicules.
- 1.4** Le stationnement des caravanes habitées et les installations de camping soumises à autorisation préalable.
- 1.5** Les dépôts à l'air libre.
- 1.6** Toute activité commerciale, artisanale et industrielle.

UH 2 art. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES 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 à condition qu'ils soient destinés au 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

UH 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 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.

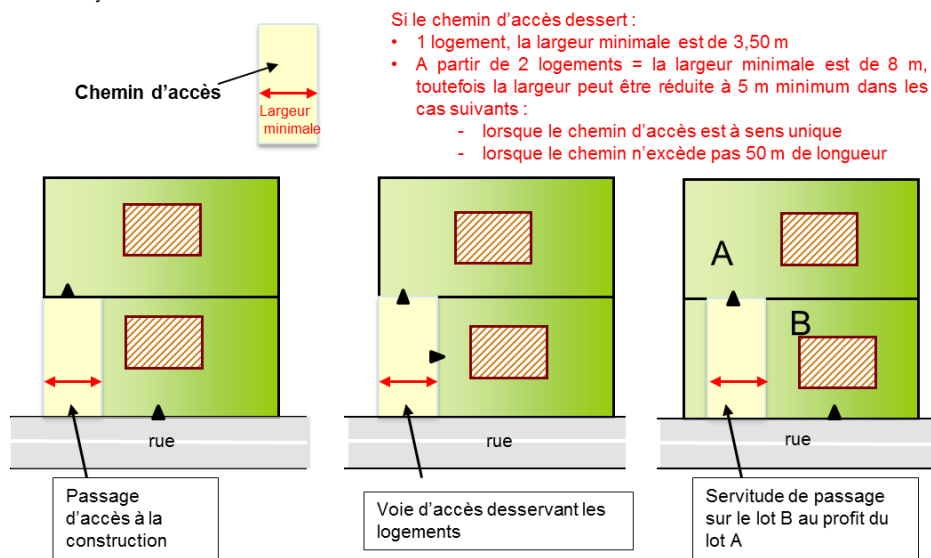
Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements et plus, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.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

UH 2 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.

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 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.

UH 2 art. 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

UH 2 art. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE

- 6.1** Les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou futur, ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 2 m doit être respecté.
- 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 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.
Par ailleurs, sont autorisés dans la bande de retrait :
- Les marquises
 - les escaliers permettant d'accéder au premier niveau de plancher et s'intégrant dans la configuration du terrain.

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 à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 m doit être respecté.

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

Rappel : en cas de cour commune, les règles de l'article 8 s'appliquent.

La construction est imposée en retrait des limites séparatives. 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 8 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 1 mètre minimum dans le cas contraire ; dans ce cas, la distance à respecter est mesurée normalement à la façade en tout point.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2017), les marquises et escaliers d'une profondeur de 1,2 mètre maximum sont autorisés en vis-à-vis de la limite séparative.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 1 mètre minimum.

- 7.2** Toute construction est interdite jusqu'à la limite séparative en fond de parcelle, à l'exception des annexes (cf. définitions) qui peuvent être implantées en limite de fond de parcelle.
- 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 prospectifs imposés ne comportent pas de baies.
- 7.4** 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.

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.

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

Il n'est pas fixé de règles.

UH 2 art. 9 - EMPRISE AU SOL

REGLE GENERALE

L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder 4 % de la superficie de la parcelle.
Dans le cas d'une copropriété horizontale, il est autorisé une seule annexe de 5m² maximum par lot bâti.

EXCEPTION

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

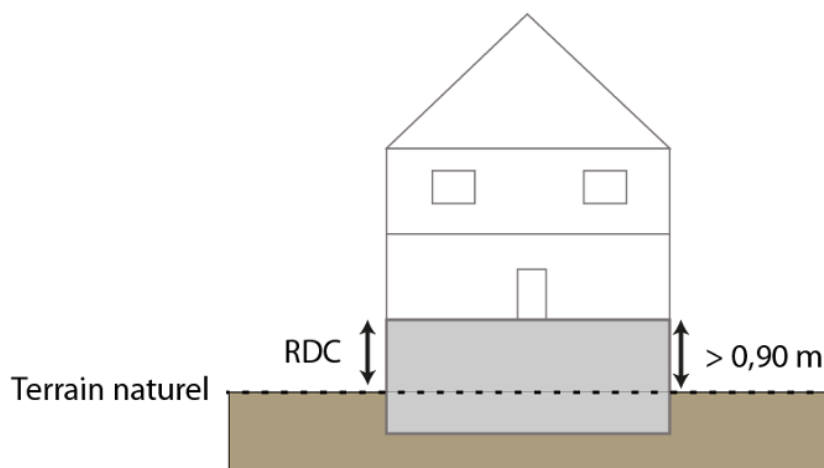
UH 2 art. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximum (cf. liste des définitions en annexe 1)

- 10.1** La hauteur globale des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction au faitage ne peut excéder R+1+C soit 9 m au faitage. En cas de toiture terrasse, la hauteur totale ne pourra excéder 6 m.

Modalités de calcul de la hauteur :

Si le premier niveau de plancher de la construction dépasse le terrain naturel de plus 0,90 mètre, il est considéré comme rez-de-chaussée.



10.2 La hauteur des annexes ne peut excéder 2,50 m.

EXCEPTION

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

UH 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.

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

Clôtures sur rue :

Hauteur maximale : 2 mètres dont 50 % maximum en partie pleine et le reste ajouré,

Dans ce cas les poteaux peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres, la règle de 50% ne s'impose pas pour permettre l'intégration des coffrets techniques.

ou

1,70 mètres maximum, entièrement pleine, les poteaux peuvent avoir une hauteur supérieure.

Autres clôtures :

Hauteur maximale : 2 mètres, les poteaux peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

UH 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.

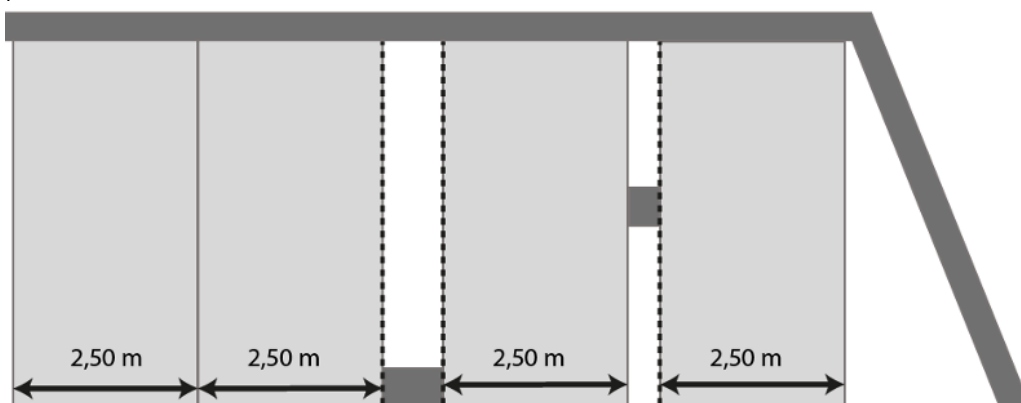
12.2 En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

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 dont une couverte minimum
- 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 m² 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 m² 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 2 m² pour 100 m² 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 m² 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).

UH 2 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 :

- 20 % minimum de la surface totale du terrain recevront un aménagement paysager. Cet aménagement sera réalisé de la façon suivante :
 - Soit 50% minimum en pleine terre et le complément avec un traitement de type evergreen,
 - Soit les 100% en pleine terre.

Le terrain devra comporter 1 arbre par tranche de 100 m² de terrain libre. Le terrain libre étant celui correspondant à l'espace sans construction. Le nombre d'arbres total tiendra compte des arbres existants. Il convient de privilégier les essences locales.

EXCEPTION

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

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UH 2 art. 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Zone UH 3

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

UH 3 art. 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1** Les constructions à usage d'entrepôts et d'industries.
- 1.2** Les établissements soumis à déclaration/autorisation préfectorale dans le cadre de réglementation des installations classées.
- 1.3** Les dépôts de véhicules.
- 1.4** Le stationnement des caravanes habitées et les installations de camping soumises à autorisation préalable.
- 1.5** Les dépôts à l'air libre.

UH 3 art. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- 2.1** Les constructions et aménagements de locaux à vocation d'habitat.
- 2.2** Sont admis des locaux qui sont le complément souhaitable de l'habitat en zone urbaine comme : les bureaux et commerces, les équipements publics et d'intérêt collectif, les activités artisanales.
- 2.3** Les réseaux ainsi que tout autre équipement technique à conditions 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

UH 3 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** Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des nouveaux accès et des nouvelles voiries doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules. Toutefois, lorsque ce nouvel accès ou cette nouvelle voirie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et à 3,50 mètres si

elle n'en dessert qu'un seul.-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.

UH 3 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 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 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.

UH 3 art. 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

UH 3 art. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE

- 6.1** Les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou futur, ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 2 m doit être respecté.
- 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, 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 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.

UH 3 art. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : en cas de cour commune, les règles de l'article 8 s'appliquent.

REGLE GENERALE

7.1 Les constructions sont autorisées :

- soit jusqu'aux limites séparatives,
- soit en retrait de ces limites.

En cas de retrait, elle doit s'écarter d'une distance égale :

- à 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 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.

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.

7.4 Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 1 mètre minimum.

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.

UH 3 art. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée sous réserve que la distance entre 2 bâtiments soit au moins égale à 2,50 mètres en absence de baies.

8.2 Cette distance est portée à 6 mètres, en face de toute baie.

EXCEPTION

La règle ci-dessus n'est pas applicable pour les constructions autres qu'habitations.

UH 3 art. 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder 5 % de la superficie de la parcelle.

EXCEPTION

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

UH 3 art. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximum (cf. liste des définitions en annexe 1)

REGLES GENERALES

10.1 La hauteur globale des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction au faîtage ne peut excéder R+1+A soit 10 m au faîtage.

10.2 La hauteur des annexes ne peut excéder 2,50 m.

REGLE PARTICULIERE

Un niveau supplémentaire (R+2+A soit 12 m au faîtage) est autorisé dans la limite de 40 % de l'emprise des constructions.

EXCEPTION

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

UH 3 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

Clôtures sur rue :

Hauteur maximale : 2 mètres dont 50 % maximum en partie pleine et le reste ajouré,

Dans ce cas les poteaux peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres, la règle de 50% ne s'impose pas pour permettre l'intégration des coffrets techniques.

ou

1,70 mètres maximum, entièrement pleine, les poteaux peuvent avoir une hauteur supérieure.

Autres clôtures :

Hauteur maximale : 2 mètres, les poteaux peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

UH 3 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 : 2,30 mètres
- Dégagement 5,00 mètres

Le nombre des places est de :

- habitat : deux places par logement et par studio dont une couverte minimum

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.

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 m² 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 m² 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 2 m² pour 100 m² 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 m² de surface de plancher de locaux d'enseignement supérieur.

UH 3 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 :

- 20 % minimum de la surface totale du terrain recevront un aménagement paysager. Cet aménagement sera réalisé de la façon suivante :
 - Soit 50% minimum en pleine terre et le complément avec un traitement de type evergreen,
 - Soit les 100% en pleine terre.

Le terrain devra comporter 1 arbre par tranche de 100 m² de terrain libre. Le terrain libre étant celui correspondant à l'espace sans construction. Le nombre d'arbres total tiendra compte des arbres existants. Il convient de privilégier les essences locales.

EXCEPTION

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

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UH 3 art. 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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.

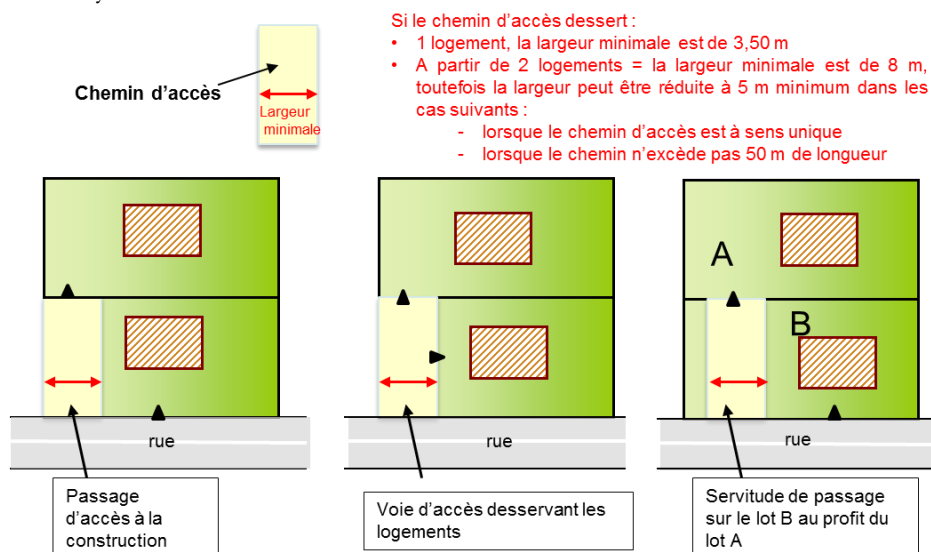
Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements et plus, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.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

UI 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 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.

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.

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 faîtage 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).

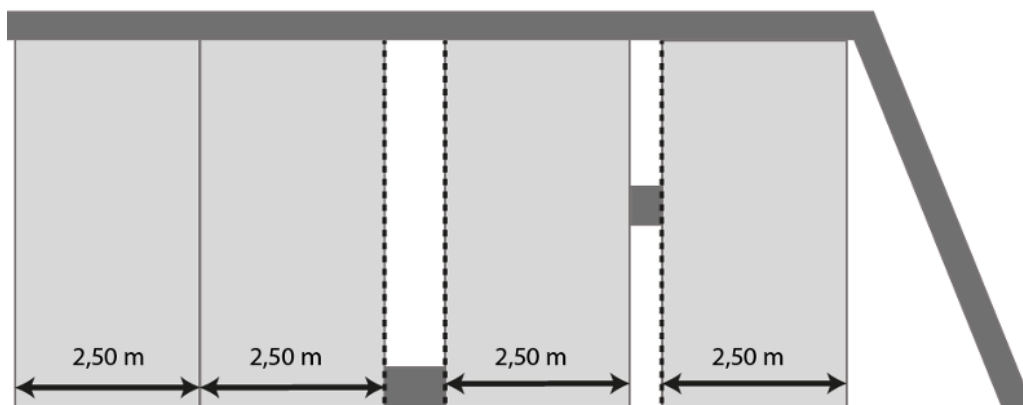
12.2 Les parkings au sol seront plantés à raison d'un arbre pour quatre places et masqués des vues extérieures par des mouvements de terre ou de plantations.

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^2 obtenu est à diviser par la surface d'une place de stationnement (dégagement compris) soit $25m^2$, 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 $2 m^2$ pour $100 m^2$ 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 $100 m^2$ 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.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UI art. 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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 constructions et les installations à usage d'industrie.
- 1.4 Les entrepôts.

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

- 2.1 La construction d'équipements publics et/ ou d'intérêt collectif 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

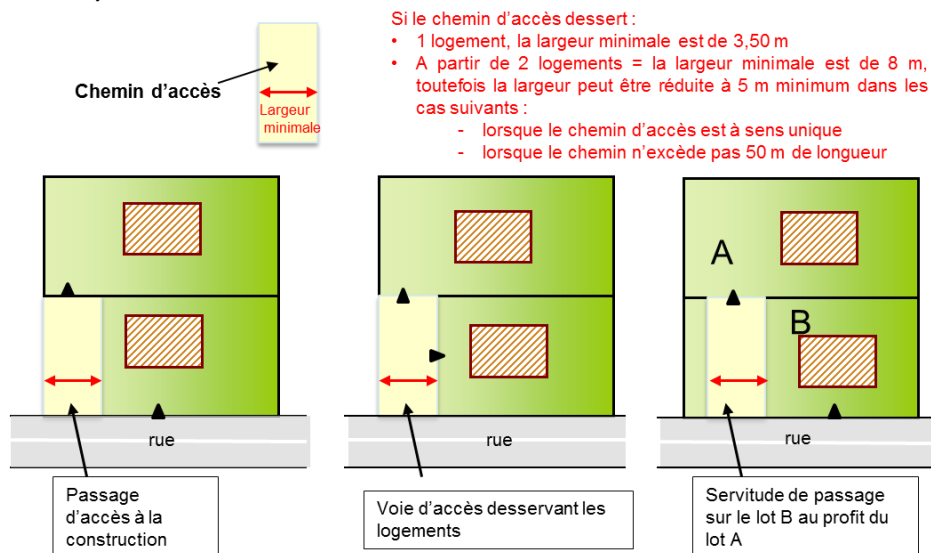
largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres dans les cas suivants :

- 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- 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 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 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.

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 m² 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.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

Zone UW

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

UW art. 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toute occupation autre que la plateforme des voies et les équipements d'infrastructure de la Francilienne est interdite.

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

Non réglementé compte tenu de l'affectation de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UW art. 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé compte tenu de l'affectation de la zone.

UW art. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé compte tenu de l'affectation de la zone.

UW art. 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

REGLE GENERALE

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

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.

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

REGLE GENERALE

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 8 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 ;
- et 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.

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

Non réglementé compte tenu de l'affectation de la zone.

UW art. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé compte tenu de l'affectation de la zone.

UW art. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé compte tenu de l'affectation de la zone.

UW art. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé compte tenu de l'affectation de la zone.

UW art. 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé compte tenu de l'affectation de la zone.

UW art. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé compte tenu de l'affectation de la zone.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

TITRE III

Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future

Les articles du règlement

- ART. 1** - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS
- ART. 2** - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS
- ART. 3** - ACCES ET VOIRIE
- ART. 4** - DESSERTE PAR LES RESEAUX
- ART. 5** - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
- ART. 6** - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ART. 7** - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ART. 8** - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- ART. 9** - EMPRISE AU SOL
- ART. 10** - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
- ART. 11** - ASPECT EXTERIEUR, PROTECTION DES SITES
- ART. 12** - STATIONNEMENT
- ART. 13** - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
- ART. 14** - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Zone AU

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

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

A l'exception des occupations du sol autorisées sous conditions à l'article 2, toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites dans l'attente de la modification du PLU.

AU art. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITION

- 2.1 Les installations agricoles existantes.
- 2.2 Les voiries et réseaux divers et les équipements d'infrastructure qui leurs sont liés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AU 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.

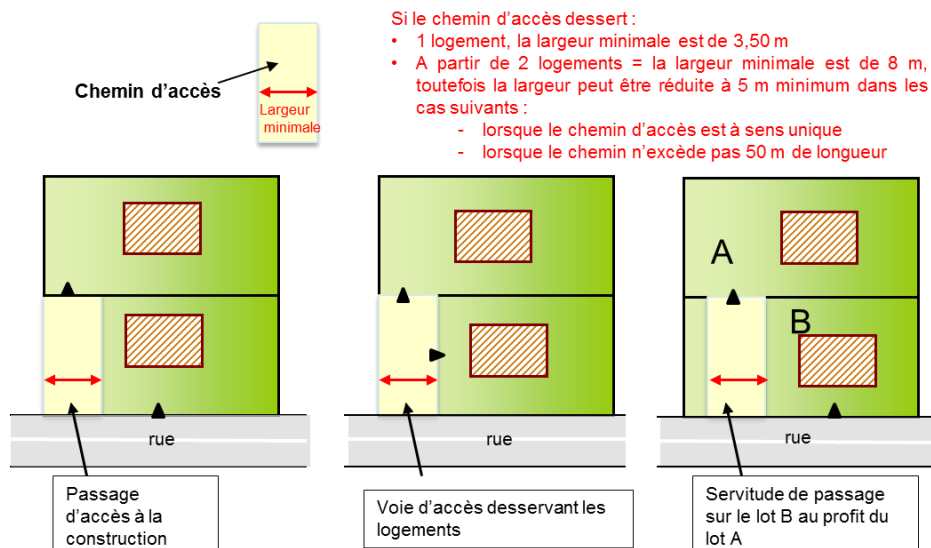
Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements et plus, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.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



AU art. 4 - DESSERTÉ 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 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 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.

AU art. 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

REGLE GENERALE

6.1 Toute construction nouvelle doit être implantée à 5 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,

Zone AU

à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies.

- 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.

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

REGLE GENERALE

- 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 8 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 ;
- et 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.

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.

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

Il n'est pas fixé de règle.

AU art. 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

AU art. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AU art. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

AU art. 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

AU art. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AU art. 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Zone AUL

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

AUL 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.

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

Sont admises les occupations et utilisations suivantes, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- 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.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations, ainsi que les constructions et locaux techniques de faible importance nécessaire à la voirie et aux réseaux (transformateurs...).
- 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AUL 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.

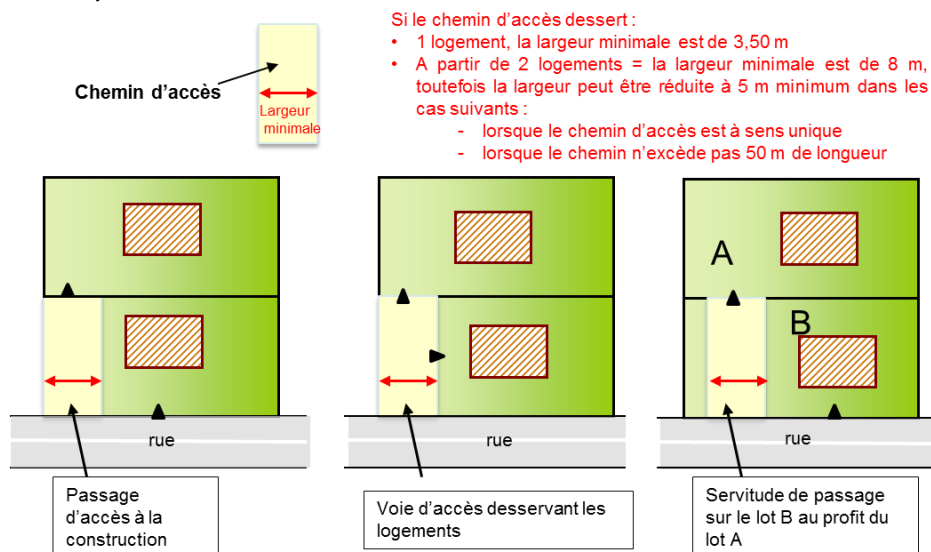
Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements et plus, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. 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 12.3 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.

AUL 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.

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 niveau 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.

AUL art. 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

AUL 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, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospectifs imposés ne comportent pas de baies.
- 6.3** Le surplomb des balcons, marquises, au-dessus de la marge de recule est autorisé à partir du niveau R+1, sous réserve que cette saillie ait une profondeur de surplomb sur la marge de recule 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

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.

AUL 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 prospectus 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.

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

Il n'est pas fixé de règle.

AUL art. 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

AUL art. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AUL 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.

AUL 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 m² 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.

AUL art. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AUL art. 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV

Dispositions applicables à la zone naturelle

Les articles du règlement

- ART. 1** - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS
- ART. 2** - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS
- ART. 3** - ACCES ET VOIRIE
- ART. 4** - DESSERTE PAR LES RESEAUX
- ART. 5** - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
- ART. 6** - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ART. 7** - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ART. 8** - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- ART. 9** - EMPRISE AU SOL
- ART. 10** - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
- ART. 11** - ASPECT EXTERIEUR, PROTECTION DES SITES
- ART. 12** - STATIONNEMENT
- ART. 13** - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
- ART. 14** - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Zone N

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

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

A l'exception des occupations autorisées sous condition à l'article 2, toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites.

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

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.

Zone N

Sont autorisées, si elles sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages et sous réserve d'être subordonnées à des mesures spéciales d'aménagement et d'exploitation :

- les installations légères de loisir, liées à la fréquentation par le public.
- 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.

Secteur Na

Sont autorisées, si elles sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages et sous réserve d'être subordonnées à des mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

N art. 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou, le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin par application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2** Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

N art. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être alimentée en eau potable sous pression. L'alimentation en eau potable peut être assurée par un captage, un forage, un puits particulier ou un raccordement au réseau de distribution publique. Si une alimentation en eau potable d'origine souterraine (forage, puits, etc ...) n'est pas destinée à un usage uni familial, elle requiert l'autorisation préalable des services de l'Etat.

4.2 Assainissement

Le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne doit être appliqué.

4.2-1 Eaux Usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite. Toute autre construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique. 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 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.

N art. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

N art. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sauf indication contraire indiquée au document graphique, les constructions doivent être implantées à 12 mètres au moins de l'axe des voies.

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.

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

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.

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.

N 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 m.

EXCEPTION

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

N art. 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10 %.

N art. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m.

N art. 11 - ASPECT EXTERIEUR, PROTECTION DES SITES

Pour leur aspect extérieur, les constructions et autre occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages.

N art. 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

N art. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés

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

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N art. 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE V

Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et repérés par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-3 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles.

TITRE VI

**Dispositions applicables
aux emplacements réservés aux voies
et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général
et aux espaces verts**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins.

1 - DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au présent règlement.

Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

ANNEXES

ANNEXE 1

Liste des définitions et modalités de calcul des règles de retrait

ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fond voisin reliant la construction à la voie. Il peut être éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Article 682 : Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ALIGNEMENT

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation. Toutefois, dans le cas d'un terrain desservi par une servitude de passage, la limite de référence de l'alignement est reportée au droit de la limite séparative entre le terrain et la servitude de passage.

ANNEXE ET DEPENDANCE

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale.

Il est non contigu à celle-ci, et ne constituant pas des pièces de séjour ou de travail. Exemple : garage, abri de jardin, atelier à usage personnel, locaux poubelles, abri bois, pergola ...

BAIE

Une baie est une ouverture dans un mur ou dans une toiture.

Les éléments suivants sont considérés comme des baies au sens du présent règlement : les fenêtres, les portes fenêtres, les parties vitrées des vérandas, les lucarnes, les châssis de toits.

Les exceptions :

- les ouvertures en niveau semi-enterré, à condition que la hauteur prise au point le plus haut, soient inférieures à 0,80 m du terrain naturel
- les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètres du plancher à partir du R+1 (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les châssis fixes et verre translucide
- les pavés de verre fixes et translucide

Les exceptions doivent respecter la règle de retrait sans vue définie dans la règle générale.

COMBLES

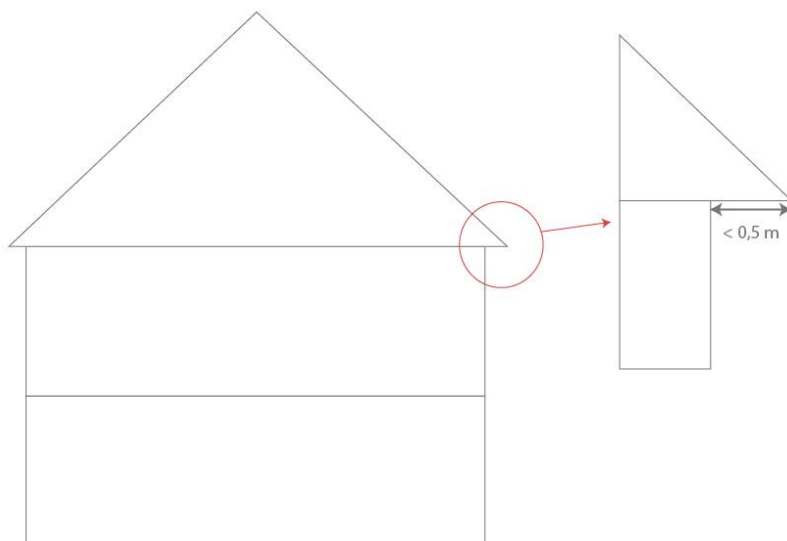
Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut au nu intérieur du mur et la toiture d'un bâtiment avec une partie du niveau du comble située à moins de 1,80 mètre du plancher.

CONSTRUCTION

Au sens du présent règlement, le terme construction comprend tous les éléments bâtis soumis à autorisation du droit des sols en application du Code de l'Urbanisme (déclaration préalable, permis de démolir, permis de construire).

DEBORD DE TOITURE

Un débord de toiture est la partie de la toiture qui dépasse de la façade d'une maison. Celui-ci ne fait pas partie de la façade. Il ne doit pas dépasser chez le voisin.



DEGAGEMENT (pour le stationnement)

Le dégagement correspond à l'espace de manœuvre nécessaire pour accéder à la place de stationnement sur l'assiette foncière.

EMPLACEMENT RESERVE

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique ou d'intérêt collectif (hôpital, école, voie,...).Le terrain devient dès lors inconstructible pour toute autre opération.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est la proportion de surface au sol occupée par une construction, calculée par rapport à la surface totale de l'unité foncière où elle se trouve.

Les piscines enterrées non couvertes réalisées, (y compris leurs abords ne constituent pas d'emprise au sol au sens du présent règlement.

EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

La dénomination « équipement publics et intérêts collectifs » intègre non seulement les équipements gérés par une collectivité publique ou l'Etat, tous types d'activité confondus, mais également certains équipements en propriété et/ou gestion privée, mais qui exercent une activité assimilable à un service public.

EXTENSION

C'est une construction accolée au bâtiment principal: surélévation, augmentation de l'emprise au sol.

HAUTEUR

La hauteur définie à l'article 10 est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel, prise au faîtage au droit de la construction, hors exhaussement et affouillement. Pour le calcul de la hauteur mentionnée aux articles 7 et 8, la hauteur à prendre en compte sera celle de l'égout du toit.

PLACE COMMANDEE

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

PROPRIETE/TERRAIN/UNITE FONCIERE

La propriété, le terrain ou l'unité foncière correspondent à l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

N.B.: deux terrains appartenant à un même propriétaire situés de part et d'autre d'une voie publique constituent deux propriétés.

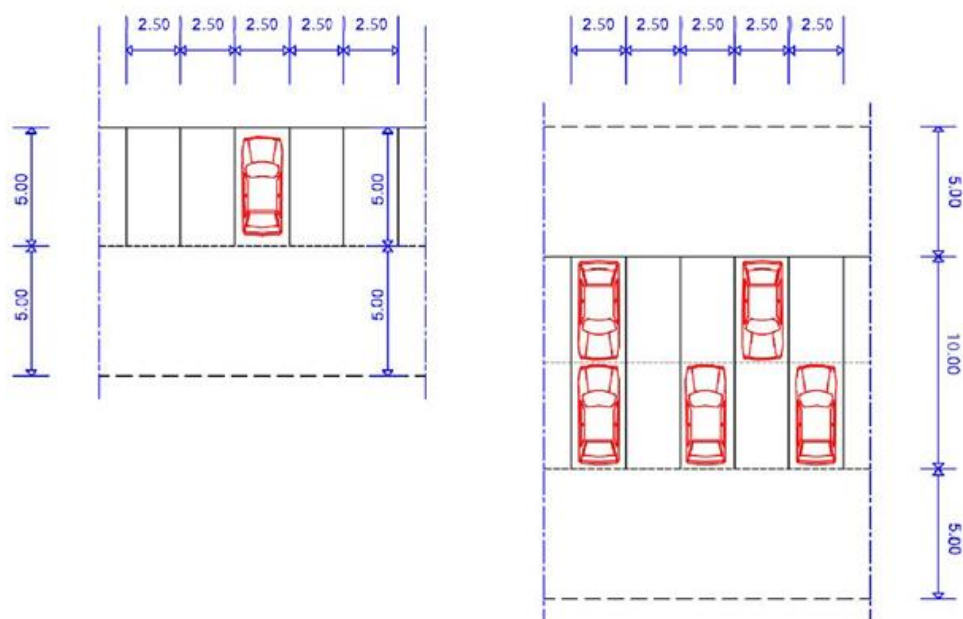
STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondent aux espaces nécessaires pour garer les véhicules. Elles comprennent l'espace de stationnement proprement dit ainsi que les surfaces indispensables aux dégagements, le dégagement peut être commun à 2 places.

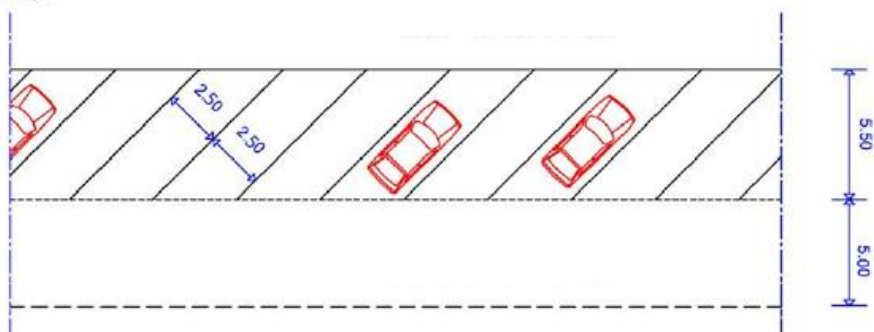
(cf. croquis page suivante).

Règles de stationnement

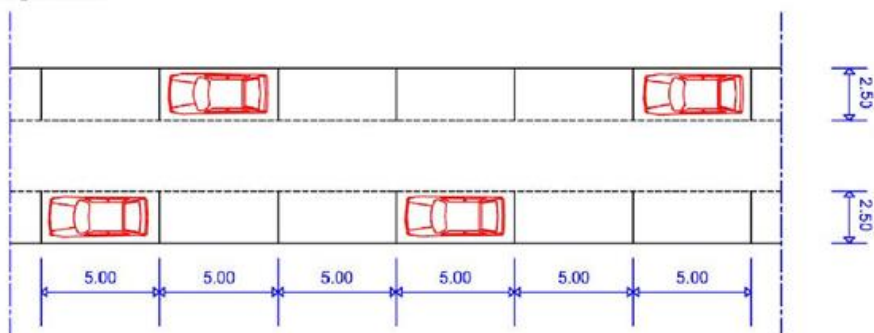
Stationnement perpendiculaire



Stationnement en épi



Stationnement longitudinal



TOIT TERRASSE

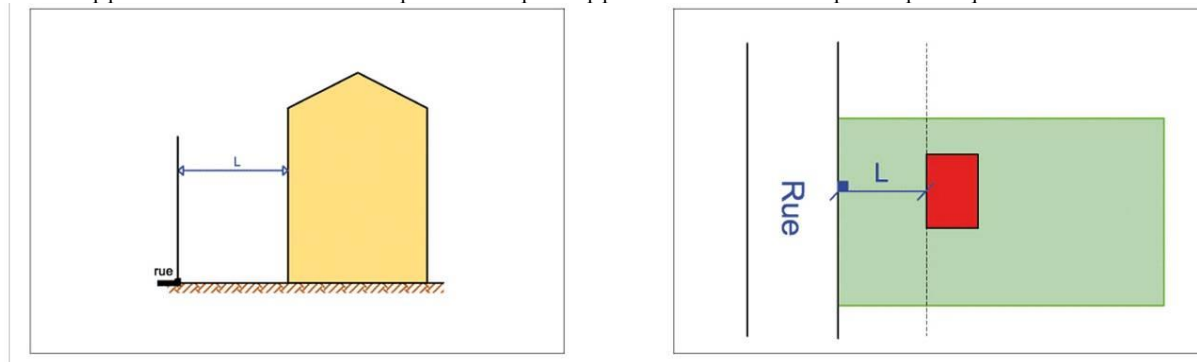
Toit plat, qu'il soit ou non accessible.

VOIRIE

Ensemble des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation.

MODALITES DE CALCUL POUR LES ARTICLES 6 ET 7 DES DIFFÉRENTES ZONES

Pour l'application de l'article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques :



Pour l'application de l'article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives:



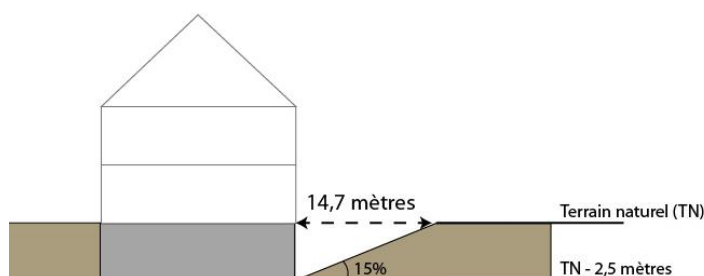
Dans le cas d'ouvertures créant des baies, la distance est comptée à partir du vitrage ou du dispositif fermant la baie, et non au niveau du mur ou du balcon.

MODALITES DE CALCUL POUR LA PENTE DES RAMPES D'ACCES A L'ARTICLE 12

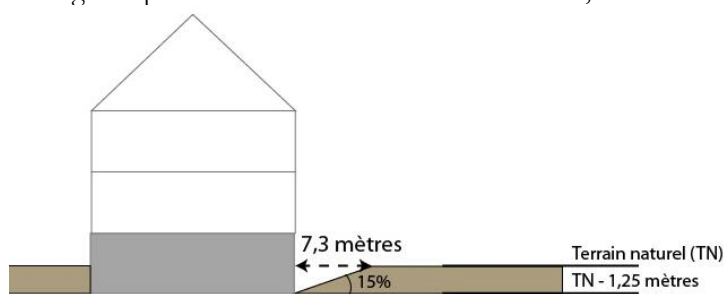
$\text{Pente (\%)} = \frac{\text{Dénivelé (m)}}{\text{Longueur parcourue (m)}}$

Exemple de calcul :

La différence entre le terrain naturel et le sous-sol est de 2,5 mètres. Afin que la pente n'excède pas 17 %, la longueur parcourue devra être au minimum de 14,7 mètres.



La différence entre le terrain naturel et le sous-sol est de 1,25 mètres. Afin que la pente n'excède pas 17 %, la longueur parcourue devra être au minimum de 7,3 mètres.



ANNEXE 2

**Liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages
publics, aux installations d'intérêt général et aux
espaces verts**

(article L.151-41 1° à 3° du Code de l'Urbanisme)

et

**en vue de la réalisation, dans le respect
des objectifs de mixité sociale,
de programmes de logements**

(article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme)

Localisation au document graphique	Destination	Bénéficiaire	Superficie
N°1 : Parcelle AB4 Parcelle Ville de Paris	Stationnement paysager et traitement des eaux pluviales	Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois	21 850 m ²
N°2 : Parcelle AC575 (en partie) Avenue Gabriel Péri	Programme de logements locatifs sociaux de 1 176m ² de surface de plancher (servitude prévue à l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme) soit entre 16 et 18 logements	Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois	840 m ² pris sur 1 563 m ² de parcelle
N°3 : Parcelle BD285 partielle Avenue Gabriel Péri	Création d'une aire de stationnement	Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois	770 m ² Pris sur 991 m ² de parcelle
N°4 : Parcelle BE234 (en partie) Rue des Ecoles / rue Pierre Sémar	Création d'une aire de stationnement	Conseil Départemental de l'Essonne	638 m ² pris sur 1 084 m ² de parcelle
N°5 : Parcelle AE332 (en partie) Avenue Paul Vaillant Couturier	Aménagement du carrefour	Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois	46 m ² pris sur 563 m ² de parcelle
N°7 : Parcelle AH86 Rue du Bois des Roches	Espaces paysager et transformateur électrique	Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois	374 m ²
N°8 : Parcelle AI353 (en partie) Avenue Gabriel Péri / Avenue de l'Eperon	Aménagement de carrefour	Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois	68 m ² pris sur 360 m ² de parcelle
N°9 : Linéaire avenue Gabriel Péri (en violet sur le doc. graphique)	Travaux sur voirie	Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois	17 030 m ²
N°10 : Parcelle AP6	Réalisation d'une voirie	Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois	3 000 m ²
N°11 : Parcelles AW 33 et 34 partielle	Réalisation d'un aménagement de voirie	Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois	775 m ²
N°12 : Parcelles AS 191 et 200	Gare routière dans le cadre du projet ValVert	Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne	3 055 m ²
N°13 : Parcelles AS 191 et 200	Réalisation d'une voirie	Communauté d'Agglomération-Cœur d'Essonne	2 507 m ²
Total			50 953 m²