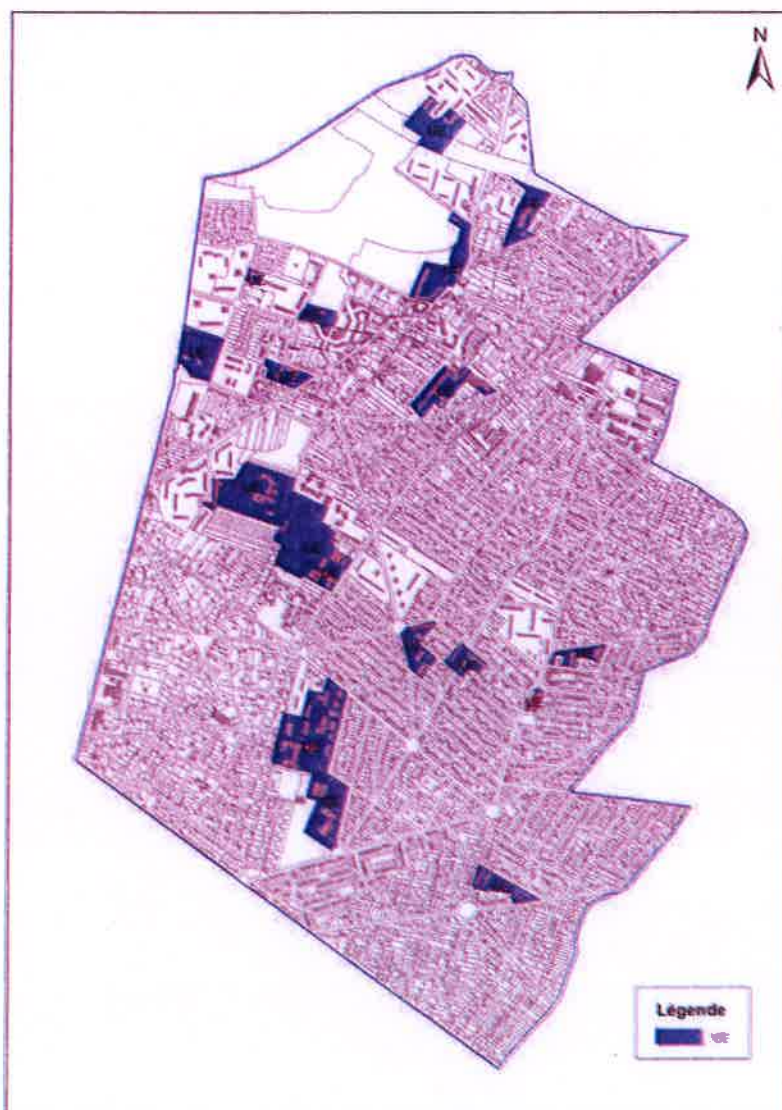


## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

La zone UE correspond aux différents secteurs d'équipements de la commune, tels que les équipements scolaires et d'enseignement, sportifs, etc.

Les dispositions réglementaires sont adaptées aux caractéristiques de la vocation de la zone et doivent permettre de faire évoluer les équipements existants et d'en créer de nouveaux en fonction des besoins futurs.

Plan de délimitation indicatif



Plan de zonage de la Zone UE



## ARTICLE 1 - UE

### Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination d'artisanat, de commerces, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt, de bureau, d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

## ARTICLE 2 - UE

### Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**2-1** Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition à d'être strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

Il est autorisé la réalisation d'un logement par unité foncière, dans la limite de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2-2** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-3** Les ouvrages souterrains ne sont autorisés qu'à condition de ne pas former obstacle à l'écoulement des eaux pluviales au droit des sources, sauf à comporter tous dispositifs permettant d'assurer la continuité des cheminements aquifères.

**2-4** Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul niveau de sous-sol.

**2-5** Sont autorisées toutes constructions et installations nécessaires au Tram Train Massy Evry (TTME) et à sa réalisation.

## Article 3 - UE

### Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 3-1 : Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

**3-2 Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La **largeur d'emprise est de 8 mètres minimum.**

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

**ARTICLE 4 - UE****Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement****4-1 Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

**4-2 Assainissement**

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique.

**La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.**

**Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.**

Eaux usées

**Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.**

**Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).**

**L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.**

Eaux pluviales

**Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).**

**Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.**

**Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m<sup>3</sup> pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.**

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

**4-3 Réseaux divers**

**Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.**

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

**Article 5 - UE**

**Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

**ARTICLE 6 - UE**

**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

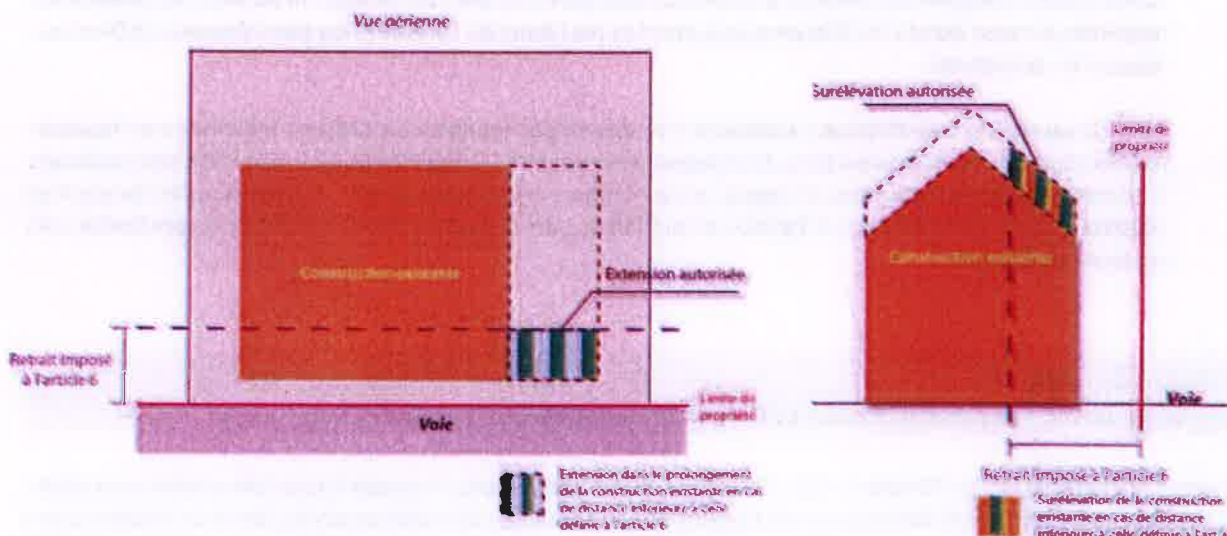
**6-1 Règle générale**

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

**6-2 Règles particulières**

**6-2-1** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

**6-2-2** Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.



**Article 7 - UE**

**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7-1 Règle générale**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **2,5 mètres**.

**7-2 Règles particulières**

**7-2-1** Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

**7-2-2** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**ARTICLE 8 - UE****L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

**ARTICLE 9 - UE****L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE 10 - UE****La hauteur maximale des constructions****10-1 Règles générales**

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au point le plus haut.

**10-2 Règles particulières**

**10-2-1** Dans l'emprise du secteur de point de vue porté au plan de zonage, la hauteur des bâtiments mesurée en tous points du faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère ne peut dépasser **8,50 m** au-dessus du sol naturel.

**10-2-2** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-1**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

**ARTICLE 11 - UE****L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11-1 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Le document graphique repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis

en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

### **11-2 Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les plans de zonage et le plan spécifique du patrimoine (6.3) repèrent des espaces paysagers à protéger et **mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.** Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. **La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.**

### **11-3 Arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Les plans de zonage et le plan spécifique du patrimoine (6.3) repèrent les arbres remarquables qui doivent être protégés. Les coupes ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces situés dans un rayon **de 10 mètres autour de l'arbre sont soumis à autorisation préalable. Un espace inconstructible de pleine terre doit être conservé autour de l'arbre, la superficie minimale de cet espace doit être adaptée à la nature de l'arbre et à son développement.** Les abattages d'arbres sont interdits sauf s'il est prouvé que l'état phytosanitaire de l'arbre le nécessite.

## **Article 12 - UE**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **12-1 Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de **locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.** Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

#### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- **2 places par logement**

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

**12-2 Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

**Les rampes d'accès au sous-sol** ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

**Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.**

**12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

**La création d'un espace dédié aux vélos est imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs**

Règle :

**Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles et deux roues dont la surface correspond à 0,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.**

**ARTICLE 13 - UE**

**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

**13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.



**13-2 Aires de stationnement**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces perméables.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

**13-3 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

**13-4 Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les plans de zonage et le plan spécifique du patrimoine (6.3) repèrent des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

**13-5 Arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Les plans de zonage et le plan spécifique du patrimoine (6.3) repèrent les arbres remarquables qui doivent être protégés. Les coupes ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces situés dans un rayon de 10 mètres autour de l'arbre sont soumis à autorisation préalable. Un espace inconstructible de pleine terre doit être conservé autour de l'arbre, la superficie minimale de cet espace doit être adaptée à la nature de l'arbre et à son développement. Les abattages d'arbres sont interdits sauf s'il est prouvé que l'état phytosanitaire de l'arbre le nécessite.

**ARTICLE 14 - UE**

**Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

**ARTICLE 15 - UE**

**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**ARTICLE 16 - UE**

**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

[Faint, illegible text covering the majority of the page, likely representing the main body of the document.]