

# ZONE UL

## **Caractère dominant de la zone :**

*Cette zone est destinée à recevoir principalement des constructions, des aménagements de loisirs, de tourisme, d'enseignement, de santé ou autres équipements publics ou privés.*

*Cette zone comprend un sous-secteur :*

- *le secteur ULv destiné notamment à accueillir des espaces verts publics, des équipements légers à vocation récréative et paysagère et le cimetière.*

## **Article UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hôtellerie, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt.
- 2) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UL 2.
- 3) La création ou l'extension d'activités agricoles ou forestières.
- 4) Le stationnement de caravanes servant à la vente de denrées.
- 5) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 6) Les antennes de téléphonie mobile projetées à moins de 200 mètres de toute forme d'habitation.
- 7) Les affouillements et les exhaussements de terrain non nécessaires à une construction.
- 8) Les constructions à destination « festive » (salles de réception, discothèques...) projetées à moins de 200 mètres des zones à destination d'habitat.
- 9) Les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m<sup>2</sup>
- 10) En secteur ULv, toutes les utilisations et occupations du sol non spécifiées à l'article UL 2.

## **Article UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### I – Rappels

- 1) L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration conformément aux articles L 441-1, L 422-1, R 422-1, R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers (aires de jeux, de stationnement, affouillements et exhaussements du sol, etc.) sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.
- 4) Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Dans les bois et bosquets, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

### II - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) Les équipements publics ou privés ayant une fonction collective, tels que les équipements sportifs, culturels, scolaires, administratifs, de santé, de tourisme et de loisirs, les résidences et foyers sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement paysager et urbain.
- 2) Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
- 3) Les antennes de téléphonie mobile à condition que celles-ci soient situées à plus de 200 mètres de toute zone à destination d'habitat.
- 4) Les constructions à destination festive (salles de réception, discothèques...) à condition que celles-ci soient situées à plus de 200 mètres de toute zone à destination d'habitat.
- 5) Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liées aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.

### III - Dans le secteur ULv, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de leur compatibilité avec la protection de la nature, des sites et des paysages :

- 1) Les aménagements, ouvrages, travaux ou constructions légères nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'un parc public ou d'un équipement à vocation récréative ou de loisirs de plein air (kiosque à musique, sanitaires, restauration, buvette, équipements sportifs ou ludiques, locaux techniques de stockage et d'entretien...).
- 2) Les constructions, ouvrages et travaux liés au service du cimetière et des activités qui s'y rattachent.
- 3) Les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

- 4) Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
- 5) Les aires de stationnement de véhicules.

### **Article UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.

#### I - Accès

##### ◆ *Définition*

L'accès correspond à la limite entre :

- D'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage).
- D'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

##### ◆ *Règle*

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation générale.

Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature et avoir une largeur minimale de 3.50 mètres. En cas de servitude de passage créée postérieurement au 1<sup>er</sup> juin 2000, sa largeur doit être de 3,50 mètres minimum sur toute sa longueur.

#### II - Voirie

##### ◆ *Définition*

La voirie constitue la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation générale de statut public ou privé existantes ou créées à l'occasion du projet considéré.

##### ◆ *Règle*

Les travaux de voirie (tels que les voies charretières, les stationnements, etc.) doivent être conformes au règlement communal de voirie et doivent faire l'objet d'une demande de déclaration de travaux spécifique.

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies nouvelles doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise. En cas de voirie en impasse, elles seront aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules.

#### **Article UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

---

##### I - 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. Il doit être effectué selon les règles sanitaires en vigueur. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

##### II - Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement en vigueur du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (Cf. annexes du dossier de PLU).

###### ◆ *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur ;

###### ◆ *Eaux pluviales*

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas d'absence du réseau d'eaux pluviales, celles-ci seront recueillies et infiltrées sur la parcelle de la construction au moyen de dispositifs adaptés (puisards...) conformes aux réglementations en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et / ou au titre 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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### III - Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installées en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux façades et / ou aux clôtures.

Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

### IV – Collecte des déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation de bâtiment devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

## **Article UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé

## **Article UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### I – Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes ou créées à l'occasion du projet considéré que celles-ci soient de statut public ou privé.

### II – Définition

Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement désigne selon les cas :

- La limite entre le domaine public et la propriété privée ou celle déterminée par un plan d'alignement (cas d'une voie publique).
- La limite d'emprise de la voie (cas d'une voie privée).
- La limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement.

### III - Règle

Les constructions doivent s'implanter:

- A 4 mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou créées.
- Au delà de la marge de reculement lorsque cette dernière figure aux documents graphiques.

Pour les voies suivantes, le retrait minimal est mesuré perpendiculairement et horizontalement de tout point de la façade de la construction à l'axe de la voie :

- 10 mètres de l'axe des rues des Hirondelles et de Wissous ;
- 12 mètres de l'axe de la rue de Savigny et de l'avenue Aristide Briand.

Toutefois, une implantation différente est admise pour faciliter une meilleure intégration des constructions dans le site ou leur milieu environnant, pour tenir compte de la configuration du terrain ou pour permettre l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant.

Une implantation différente pourra également être admise pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageur, pylônes, antennes liées aux réseaux collectifs...) et les équipements techniques liés à la sécurité.

Une marge de recul pourra être imposée pour assurer la préservation des plantations, talus et boisements existants.

#### **Article UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives.

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

---

Un recul au moins égal à 4 mètres pourra être exigé entre deux constructions. Dans le cas où le projet de construction nécessiterait un transformateur, ce dernier devra être intégré au volume de la construction principale.

#### **Article UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementée.

#### **Article UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions mesurée en tous points du bâtiment par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder 12 mètres.

Des dispositions de hauteurs différentes de celles définies ci-dessus pourront également être autorisées pour les cheminées de chauffage ou de ventilation, les antennes de télécommunication, les poteaux, les candélabres et les ouvrages techniques.

Dans le secteur ULv, la hauteur totale des constructions mesurée en tous points du bâtiment par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder 6 mètres.

#### **Article UL 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

En outre, dans le secteur ULv, les constructions doivent être conçues tant dans le choix des matériaux et des couleurs que de leur volumétrie, pour s'intégrer au paysage.

#### **Article UL 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

---

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

Pour les types de constructions ci-dessous, les besoins en terme de stationnement seront calculés de la manière suivante :

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation (individuel et collectif):
  - 2 places par logement.
  - 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat.

- 2) Pour les bureaux, services et équipements publics :
  - 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON
- 3) Pour les foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite :
  - 1 place pour deux chambres
- 4) Pour les établissements scolaires :
  - 1.5 place par classe
- 5) Pour les équipements collectifs (salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions...), le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

Des espaces couverts en nombre suffisant devront permettre le stationnement des vélos et deux roues. Ces locaux devront comporter des points d'ancrage adaptés.

En cas d'impossibilité architecturale, technique ou urbanistique de réaliser le nombre de places sur la parcelle de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres, le pétitionnaire se voit proposées les solutions contenues dans l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme : concession à long terme dans un parc public de stationnement ou acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation. A défaut de pouvoir remplir ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de s'acquitter de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement en vigueur sur le territoire communal.

---

**Article UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES.**

---

I - Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des l'articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II - Obligation de planter

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de construction (terrasses non comprises) doivent être traitées en espaces verts et plantations.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en aménagement paysager comprenant des plantations.

---

**Article UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60.

Dans le secteur ULv, le COS est limité à 0,01.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions et aménagements à destination d'équipements publics, aux bâtiments scolaires, sanitaires et hospitaliers.

