



Zone UL

CARACTERE DE LA ZONE

Elles concernent des secteurs variés

- l'aire de services le long de l'A10 en limite avec Janvry ;
- les installations liées à l'Hôpital de Bligny ;
- l'emprise de la gare autoroutière ;
- le pôle d'équipements situé au Sud de l'agglomération de part ;
- et d'autre de la RD 131 ;
- le cimetière ;
- la déchetterie ;
- la médiathèque et la mare.

DESTINATION DE LA ZONE

Ces zones sont des secteurs d'équipements ou de services collectifs ou d'activités spécifiques liées à la présence de grandes infrastructures de transports et de pôles d'échanges (gare et aire autoroutières).

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les dispositions réglementaires visent à préserver le caractère public ou collectif de ces espaces et à y limiter les constructions diverses pour y privilégier la vocation d'intérêt collectif, d'équipements communs et d'activités qui y sont liées.



Partie 1. Affectations des sols et destination des constructions

UL1. Les destinations et vocations autorisées et interdites

- Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UL
Habitat	<i>Logement</i>	●
	<i>Hébergement</i>	●
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	●
	<i>Restauration</i>	●
	<i>Commerce de gros</i>	●
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	●
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	●
	<i>Cinéma</i>	●
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Établissements d'enseignement</i>	●
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	●
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●
	<i>Équipements sportifs</i>	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	●
	<i>Exploitation forestière</i>	●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	●
	<i>Entrepôt</i>	●
	<i>Bureau</i>	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	●

UL2. Les autorisations sous conditions particulières

📍 SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe au présent règlement.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées.

Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des périmètres particuliers), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU :

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

Dans les secteurs sensibles à des risques d'inondations, identifiées sur le plan n°8.2 – plan des périmètres particuliers

Les constructions nouvelles ou extension, hors élévation, sont interdites.

Seules les extensions et aménagements dans les volumes existants ou par surélévation sont autorisées.

Ils devront être réalisées à un niveau de plancher situé au-dessus du niveau des plus hautes connues.

Les aménagements ou occupations des sols devront s'inspirer des RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement.

📍 SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- Les bureaux, services et logements, sous réserve d'être intégrées aux équipements.
- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques, conformément au Code de l'Environnement.
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.



UL3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Partie 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

UL4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Non réglementé.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

La hauteur des constructions principales est limitée à **12 mètres au faitage ou 9 mètres à l'acrotère**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **5 mètres**.

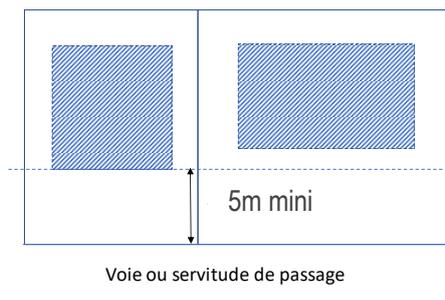
Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les équipements publics.
- L'aménagement et la reconversion de bâtiment ne respectant pas ces règles, dans la limite maximale des bâtiments existants.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions sont implantées à **au moins 5 mètres de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc),



Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- L'aménagement et la reconversion de bâtiment ne respectant pas ces règles, dans la limite maximale des bâtiments existants.

■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions peuvent être implantées **en limite séparative**.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à au moins **2,5 mètres**.

■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

UL5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

Règles générales :

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
 - Au caractère des lieux avoisinants
 - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
- Une attention particulière sera portée sur les aménagements et constructions réalisées dans les cônes de vues et perspectives depuis le sud vers le Bourg.
- Les clôtures en barbelés et plaques béton entre poteaux sont interdites.
- En limite des espaces naturels (zone N et A) : Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement), doublée ou non de grillage. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

Éléments bâtis à protéger au titre de l'article L 151.19 (code de l'urbanisme) :

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

Dispositions en faveur de l'environnement :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ;
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

... tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Ainsi, l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et détonnant dans l'aspect de la construction.

Ils seront réalisés dans des proportions plus larges que hautes en s'alignant sur les bords extrêmes des ouvertures en façades ou en toitures les plus proches, de manière à respecter une harmonie d'ensemble.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie seront installées de manière la plus discrète possible et dans la mesure du possible masquées par un écran naturel de végétation.

Des adaptations pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...)

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

UL6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Espaces boisés classés :

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 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 à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Règles générales :

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou piétonniers.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement qui caractérise la zone. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m² de terrain.
- Le long de l'A10, la totalité de la marge de recul sera traitée en espaces verts, constitués de plantations diversifiées tant dans leur développement, leurs teintes et leur période de floraison. Elles seront choisies parmi des essences locales.

UL7. Stationnements

7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements, transformations de bâtiments ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

7.2 NOMBRE D'EMPLACEMENTS AUTOMOBILES

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

7.3. NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

Bureaux : Norme plancher : 1,5m² pour 100m² de surface de plancher

Ratios de conversion à utiliser : compter 1,5m² pour une place de stationnement Vélo

Activités / commerces : Norme plancher : 1 place pour 10 employés si la surface de plancher est supérieure ou égale à 500m²

Ratios de conversion à utiliser :

- Compter 1,5m² pour une place de stationnement vélo

- Utiliser une hypothèse de densité d'emploi

Commerce : 65m² / emploi

Artisanat et industrie : 30 à 50m² / emploi

Entrepôt : 100m² / emploi

Equipements publics : Norme plancher : 1 place pour 8 à 12 élèves

Recommandation

École primaire : 1 place pour 8 à 12 élèves

Collège et lycée : 1 place pour 3 à 5 élèves

Réalisation de places de stationnement pré-équipés pour la recharge de véhicules électriques :

Taux d'équipement en points d'accueil de bornes de recharge électrique (art. R111-14-2 et s. CCH)		
Usage de l'immeuble	Capacité du parc de stationnement	Taux d'équipement
Habitation (groupement d'au moins 2 logements)	≤ 40 places	50%
	> 40 places	75%
Industrie ou tertiaire (parking destiné aux salariés)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Accueil d'un service public (parking destiné aux agents ou aux usagers)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Centre commercial/Cinéma (parking destiné à la clientèle)	≤ 40 places	5%
	> 40 places	10%



Partie 3. Desserte, équipements et réseaux

UL8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

8.1 ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur d'emprise.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi :

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
- Des reculs des portails et entrées des véhicules pourront être imposés pour des raisons de sécurité et de visibilité.

8.2 DESSERTE ET VOIRIE

Les voies nouvelles devront correspondre au moins aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, sans être inférieures à 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant dans le lexique en annexe du présent règlement).

UL9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis.
- En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminé après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et celles du SAGE Orge-Yvette.
- 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.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.
- Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet dans le réseau et si le débit est régulé (inférieur à 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : 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 télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Les antennes paraboliques et systèmes de réception seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables aux réseaux de communication électroniques dès leur réalisation.