

Département de l'Essonne (91)

COMMUNE DE  
**LES ULIS**



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4. REGLEMENT

**PLU approuvé par délibération du Conseil  
Municipal en date du 18 mai 2017**

**Modification simplifiée N°2 du PLU approuvée par  
délibération du Conseil municipal en date du 14  
novembre 2019**

**Modification de droit commun n°3 du PLU :  
dossier enquête publique**

**M. Clovis CASSAN**  
Maire des Ulis

# Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	3
ZONE UA	4
ZONE UB	15
ZONE UC	28
ZONE UD	38
ZONE UH	47
ZONE UL	57
ZONE UI	66
ZONE UR	79
ZONE UN	87
ZONE AU <sub>i</sub>	95
ZONE IIAU	106
ZONE N	112

# DISPOSITIONS GENERALES

---

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues au Code de l'Urbanisme.

## **Article 1**

### **CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune des ULIS.

## **Article 2**

### **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS**

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (AU et IIAU), et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

Il s'agit des zones

- UA : zone à vocation mixte,
- UB, UC, UD : zones à vocation principalement résidentielle
- UL : zone à vocation d'équipements collectifs
- UI : zone à vocation principale d'activités
- UR : concernant les abords des grandes routes
- UN : permettant l'implantation de construction, dans le respect du caractère naturel du site
- AU<sub>i</sub> : zone d'urbanisation future
- IIAU : zone d'urbanisation future, après adaptation du PLU
- N : zone naturelle

## **Article 3**

### **LES PRESCRIPTIONS INSCRITES AU PLAN DE ZONAGE**

#### **Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC).**

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un quadrillage rempli de ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage rempli de ronds, les dispositions des articles L.113 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables.

#### **Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article Article L151-19° du Code de l'Urbanisme.**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs

d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ces éléments sont repérés au plan de zonage et font l'objet de dispositions spécifiques au présent règlement.

### **Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme.**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Ces espaces sont identifiés au plan de zonage et doivent être conservés, confortés ou réalisés.

### **Les emplacements réservés.**

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Les emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage et détaillés en annexe du PLU.

# ZONE UA

---

*Cette zone est composée de trois secteurs :*

- UAa situé en centre-ville
- UAb situé en entrée de ville sud (Terrain du Gard), divisé en deux sous-secteurs : UAb1 et UAb2
- UAc situé au Sud de la commune le long de la RD35

## **UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les constructions destinées à l'industrie.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **UA2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

### **a) Prescriptions particulières**

En application de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978, et de l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 06 juin 1986, la RD35 a été classée en voie de type I (nuisances sonores importantes) sur la commune des Ulis.

A l'intérieur des secteurs délimités en bordure de la RD 35 aux documents graphiques, les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté du 06 octobre 1978.

### **b) Règles**

Sur les secteurs UAa, UAb et UAc :

sont autorisés sous conditions particulières :

Les constructions destinées au commerce, si elles constituent une activité compatible avec la fonction de centre-ville ou d'entrée de ville.

Les constructions destinées à l'artisanat, si elles constituent une activité compatible avec la fonction de centre-ville ou d'entrée de ville.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalables si elles constituent une activité utile et compatible avec la fonction de centre-ville ou d'entrée de ville.

Les implantations à usage d'entrepôts à condition :

- que leur affectation soit directement liée à de l'activité implantée sur le site et qu'elles lui soient exclusivement destinées ;
- qu'elles soient intégrées à la construction principale.

Les installations et travaux divers visés aux articles R. 421-19 à R. 421-25 et R. 425-24 à R. 425-28 du code de l'urbanisme suivants :

- des affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation d'infrastructures ou à un projet de construction.

Sur le secteur UAc :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble du sous-secteur et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les éléments du patrimoine bâtis identifiés au plan de zonage :

Ces bâtiments ne peuvent être détruits. Ils peuvent faire l'objet d'aménagements, sous réserve que leur caractère architectural initial soit préservé.

**UA 3 - ACCES ET VOIRIE****a) Voirie et dépendances**

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent aussi prévoir le mode de circulation des cycles non motorisés et des personnes à mobilité réduite. Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau existant dans une logique de continuité de la circulation et selon un principe de maillage.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et aux stationnements des véhicules destinés au fonctionnement des constructions doivent être ménagés sur les emprises de projets et en dehors de tout espace public.

**b) Accès**Sur les secteurs UAa, UAb et UAc :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les constructions projetées, publiques ou privées, doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, dans la continuité des aménagements de la voirie.

L'accès et la configuration des halls principaux et locaux à vélos, poussettes, ordures ménagères, doivent être conçus de façon à les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite.

L'accès et la configuration des locaux destinés aux ordures ménagères doivent être conçus de façon à permettre le convoyage des conteneurs jusqu'à la voie publique.

Les locaux destinés au stationnement des bicyclettes devront être accessibles depuis les espaces extérieurs par des pentes d'une inclinaison inférieure ou égale à 5%.

Sur les secteurs UAc et UAb seulement :

Les accès réservés au public devront être judicieusement placés afin de répondre aux objectifs d'animation du secteur. Ces accès devront marquer l'espace public par une architecture valorisante.

## UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### a) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les locaux destinés aux ordures ménagères doivent obligatoirement être équipés d'un point d'eau.

### b) Assainissement

Toutes les constructions doivent respecter le Règlement du Service Assainissement de la Vallée de l'Yvette élaboré par le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (S.I.A.H.V.Y.) approuvé par délibération le 26 janvier 2008 (annexé au P.L.U.).

Elles doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

Les locaux destinés aux ordures ménagères doivent obligatoirement être équipés d'un siphon de sol raccordé au réseau d'eaux usées. Les surfaces du sol et des murs de ces espaces doivent être traitées de façon à empêcher l'infiltration des eaux de lavage dans les terrains.

Déversements interdits :

Il est formellement interdit de déverser ou de rejeter:

- des eaux usées domestiques dans le collecteur d'eaux pluviales et réciproquement,
- des effluents divers (eaux industrielles, de refroidissement, de drainages de nappes, de géothermie, rejets de pompes à chaleur, etc...) sans l'accord préalable du Service Public Assainissement,
- les déchets solides divers, tels que les ordures ménagères, (même après broyage), bouteilles, feuilles, etc...
- des liquides ou vapeurs corrosifs, des acides, des cyanures, des sulfures, des produits radioactifs, des matières inflammables ou susceptibles de provoquer des explosions,
- des composés cycliques hydroxylés et leur dérivés, notamment tous les carburants et lubrifiants,
- des solvants chlorés, peintures, laques et blancs gélamineux...
- des corps gras, huile de friture, pain de graisse,
- des déchets d'origine animale (sang, poils, crins...),
- des rejets susceptibles de porter l'eau des égouts à une température supérieure à 30° C,
- le contenu des fosses fixes et les effluents des fosses de type dit "fosse septique",
- d'une façon générale, tout corps ou produit susceptible de nuire au bon état ou au bon fonctionnement des ouvrages d'évacuation et de traitement ou au personnel exploitant ces ouvrages.

Le Service Public Assainissement se réserve le droit d'effectuer, chez tout usager et à toute époque, tout prélèvement de contrôle qu'il estimera utile. Si le prélèvement n'est pas conforme au présent règlement et à la législation en vigueur, les frais de contrôle et de mise en conformité seront à la charge de l'usager, sans préjudice des poursuites éventuelles.

#### • Eaux usées domestiques:

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

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées conformément à l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Avant tous travaux, une demande de branchement doit être déposée auprès du Service Assainissement de la Collectivité concernée (Syndicat de l'Yvette ou communes).

Le réseau public d'assainissement est de type séparatif. Les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, collectées séparément, sont évacuées par deux branchements distincts. Cependant, les eaux pluviales ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

#### • Eaux usées non domestiques:

Pour leur admission éventuelle dans un réseau public, les eaux provenant de forages, de drainages, les eaux de vidanges de piscine, les eaux de refroidissement sont assimilées à des eaux usées autres que domestiques. Elles doivent de ce fait, faire l'objet d'une autorisation de rejet par la collectivité et seront rejetées soit dans le réseau d'eaux usées soit dans le réseau d'eau pluviales en fonction de leur qualité et de leur température. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet au réseau.

Le branchement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public est soumis à autorisation, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les arrêtés d'autorisation feront référence à la convention spécifique de déversement détaillant les modalités administratives, techniques et financières du déversement (prétraitement, contrôles, redevances...).

La demande de déversement d'eaux usées non domestiques sera formulée auprès du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) et donnera lieu à l'établissement d'une convention spécifique de déversement.

Ce document nécessite une entente préalable entre les parties (Etablissement, SIAHVY et Commune).

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées (clapets anti-retour).

- Eaux pluviales et eaux de ruissellement:

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Elles sont en principe non polluées et peuvent rejoindre le milieu naturel (infiltration, rivière...) sans préjudice pour ce dernier et sans traitement préalable. Les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie devront subir un traitement avant rejet.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans les collecteurs d'eaux pluviales et en aucun cas dans ceux des eaux usées.

Elles seront, au niveau de la parcelle, infiltrées prioritairement, sinon régulées et éventuellement traitées. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (Objectif « zéro rejet »). Pour cela une étude d'infiltration devra être menée. A titre dérogatoire, l'évacuation dans les réseaux d'eaux pluviales sera admise, après démonstration (études) que l'infiltration et le stockage sont impossibles.

En cas d'infiltration totale, le système mis en place par le pétitionnaire devra être capable d'infiltrer toutes les eaux de ruissellement produites par la parcelle. (Puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, etc,...).

L'infiltration peut être limitée du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement.

Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale, il revient au propriétaire de faire réaliser, à sa charge, par un prestataire spécialisé de son choix une expertise l'attestant.

L'infiltration devra être complétée par un système de stockage à régulation de débit avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales. L'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur.

Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter au plus à 1.2 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 500 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale.

(Le débit à l'exutoire ne devra pas excéder 1.2l/s par hectare pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans.). Des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.

Afin de respecter les objectifs de qualité de la rivière en vigueur, il sera demandé la mise en place à l'exutoire d'un dispositif de traitement des pollutions. Les ouvrages de régulation devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage. L'entretien est à la charge exclusive du propriétaire ou du maître d'ouvrage.

Toutes les eaux de ruissellement ne respectant pas les objectifs de qualité fixé par le SAGE Orge-Yvette devront faire l'objet d'un traitement spécifique. Les pollutions à maîtriser sont les hydrocarbures, les boues et les sables. Pour une pluie de période de retour 1 an, le rejet devra correspondre à une qualité « verte » selon la classification SEQ-eau, à savoir :



* MES (matières en suspension)	< 50 mg/l
* DBO5 (demande biochimique en oxygène à 5 jours)	< 6 mg/l
* DCO (demande chimique en oxygène)	< 30 mg/l
* O2 Dissous (oxygène dissout)	> 6 mg/l (taux de saturation : 70%)
* PH (acidité) compris entre	6,5 à 8,5
*NH4 (sels amoniaux)	< 1,5 mg/l

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voies privées, y compris les enrobés drainants, seront également traitées (désuillées, débourbées). L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure ou égale à 10 places pour véhicules légers ou 5 places de véhicules de type poids lourds.

Les ouvrages de traitement devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau (loi n° 92-3 du 3 janvier 1992), doit être équipée 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.

### c) Réseaux divers

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

## UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### a) Règle générale

Les constructions devront respecter la marge de reculement ou l'alignement imposé figurant aux documents graphiques.

En l'absence d'indication graphique, ou dans le cas de contraintes techniques liées à la présence du réseau de chauffage urbain, les constructions devront s'implanter en retrait d'un mètre minimum des voies et emprises publiques.

### b) Exceptions

Sur les secteurs UAa, UAb et UAc :

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ne sont pas assujettis à la règle UA6.

Les éléments architecturaux d'animation de façades (balcons, saillies, etc.) sont autorisés sans pouvoir dépasser la limite de propriété (mesure à l'aplomb de tout point).

Sur le secteur UAa seulement :

Les éléments de superstructures pourront être réalisés en dehors de la marge de reculement indiquée au document graphique s'ils sont liés au fonctionnement d'un lieu public ou mixte (ex. réalisation d'une rampe d'accès à un parking souterrain public et privé, réalisation d'édicule de sortie de parking, etc...).

Sur les secteurs UAc et UAb uniquement :

Les dispositifs réservés aux marquages des entrées (de type auvent) peuvent être situés au-delà ou en retrait du trait figurant au document graphique pour des raisons architecturales, à condition qu'ils ne perturbent pas le fonctionnement de l'espace public.

**UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sur les secteurs UAa, UAb et UAc :

Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 1m par rapport aux limites séparatives.

Sur les secteurs UAa, UAb et UAc :

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ne sont pas assujettis à la règle UA7.

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

Non réglementé.

**UA 9 - EMPRISE AU SOL****a) Définition**

C'est la projection au sol du volume de la construction. Cette projection ne prend pas en compte les balcons saillants et les éléments de modénature.

**b) Règles**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

**UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****a) Définition**

La hauteur des constructions est exprimée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ne sont pas inclus dans les hauteurs de bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

**b) Règle générale**

Sur le secteur UAa :

La hauteur des constructions ne peut excéder 24 mètres.

Sur les secteurs UAb et UAc :

La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres.

Sur le secteur UAc :

Il peut être dérogé aux hauteurs mentionnées ci-dessus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble du sous-secteur, sous réserve que cela réponde à des exigences fonctionnelles et/ou techniques impératives.

## UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### a) Aspect architectural

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage mais au contraire, participer à l'animation et à la valorisation du secteur.

Elles devront notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et lointaine.

L'architecture devra être sobre, contemporaine et de grande qualité. Les couleurs criardes sont interdites au profit de teintes plus naturelles (pierre, gris clair, bois etc.). Des matériaux comme la brique et le bois pourront être mis en œuvre pour valoriser la finition des projets.

Par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, l'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit permettre de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

L'architecture des constructions (toitures, façades, motifs architecturaux ou autres éléments de modénature) ne pourra être utilisée directement à des fins d'enseigne ou de publicité. Par exemple, ne sauraient être admises les formes de toiture ou d'architecture évoquant instantanément telle ou telle enseigne.

Tous les éléments qui s'ajoutent à une façade doivent contribuer à la qualité de la réalisation.

Ainsi il est essentiel de bien positionner et de bien proportionner ces éléments en les composant avec l'ensemble de la façade.

En particulier, les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments.

Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction.

Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie.

Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.

L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les volumes, les éléments d'architecture ou de végétation.

### b) Volumétrie et niveaux

Sur les secteurs UAa et UAc, les constructions seront considérées comme élément constitutif de l'espace public.

### c) Garde-corps en toiture

Pour les constructions nouvelles, les protections pour le personnel intervenant en toiture (garde-corps) doivent être systématiquement intégrées au projet de façade dès la conception des bâtiments, soit par la surélévation des acrotères soit par un autre dispositif participant à la composition de la façade et y ajoutant un intérêt architectural.

Pour les constructions existantes, les dispositifs de protection devront soit compléter la composition architecturale de la façade de façon élégante soit être étudiés pour qu'ils soient le moins visibles possible de la voie et des espaces publics (inclinaison, couleurs se fondant avec le ciel etc.).

### d) Antennes de radiotéléphonie

Dans la mesure du possible, l'impact visuel des antennes de radiotéléphonie devra être minimisé (intégration à la façade, faible visibilité depuis l'espace public, etc.)

La construction de supports spécifiques du type mât ou pylônes indépendants des constructions est interdite

### e) Autres dispositifs spécifiques

Les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : les ventilations), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie.

Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des immeubles devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqué par des acrotères ou par d'autres éléments de façade afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics.

### f) Ouvrages liés au stationnement

Les ouvrages et constructions liés au stationnement doivent être traités de manière à s'insérer dans leur environnement naturel ou urbain de façon la plus harmonieuse possible.

#### Sur le secteur UAa :

Les éléments de superstructures pourront être réalisés en dehors de la marge de reculement indiquée au document graphique s'ils sont liés au fonctionnement d'un lieu public ou mixte (ex. réalisation d'une rampe d'accès à un parking souterrain public et privé, réalisation d'édicule de sortie de parking, etc...).

### g) Locaux à ordures

Pour toutes les constructions nouvelles ne disposant pas de bornes d'apport volontaire proches, les locaux destinés aux ordures ménagères, aux encombrants ainsi qu'aux différents déchets liés à l'activité qui a lieu sur le terrain et dans les locaux, doivent être intégrés à la construction. Ils doivent être dimensionnés de façon à prendre en compte les besoins en volume du tri sélectif.

### h) Clôtures

Des clôtures légères permettant le passage de la petite faune, avec un espace libre de 15 à 20 cm entre le bas de la clôture et le sol, sont préconisées afin de favoriser les continuités écologiques.

## UA 12 - STATIONNEMENT

### a) Règle générale

Les places de stationnement dont la réalisation est imposée par le règlement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### b) Automobiles

- Les dimensions minimales des places de stationnement sont définies comme suit :

Mode de stationnement	Longueur des places	Largeur des places	Dégagement
stationnement en bataille	5,00 mètres	2,50 mètres	5,00 mètres
stationnement en épis	5,00 mètres	2,30 mètres	3,20 mètres
stationnement longitudinal	6,00 mètres	2,20 mètres	2,50 mètres

- Les largeurs d'accès minimales sont :

sens unique	2,50 m
double sens (- de 30 voitures)	3,80 m
double sens (+ de 30 voitures)	5,00 m

- Normes minimales de stationnement :

Sur les secteurs UAa et UAc.

habitat	un minimum d'une place et demie par logement de deux pièces ou plus et une place par studio ou par logement financé avec un prêt aidé de l'Etat.
bureaux	1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher
autres destinations	une surface de stationnement équivalente à 40 % de la surface de plancher.

(\*) La surface forfaitaire d'une place de stationnement y compris les dégagements est de 25 m<sup>2</sup>.

Sur le secteur UAa, l'ensemble des places de stationnement devra être intégré à la construction.

Sur le secteur UAa, le nombre et les caractéristiques des places de stationnement pour les constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être adaptés aux besoins des équipements et prendre en compte les besoins de stationnement des usagers, des visiteurs ainsi que du personnel.

Sur le sous-secteur UAb1 :

habitat	un minimum d'une place et demie par logement de deux pièces ou plus et une place par studio ou par logement financé avec un prêt aidé de l'Etat 80% au moins des places réalisées devront être intégrées à la construction en sous-sol.
bureaux	1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et artisanat	60 % de la surface de plancher 80% au moins des places réalisées devront être intégrées à la construction en sous-sol.

La surface forfaitaire d'une place de stationnement y compris les dégagements est de 25 m<sup>2</sup>.

Sur le sous-secteur UAb2 :

habitat	50% de la surface de plancher 50% au moins des places réalisées devront être intégrées à la construction en sous-sol Pour la construction de logements sociaux, une place de stationnement sera réalisée par logement (article L.151-35 du Code de l'urbanisme)
---------	---

- Organisation des traversées de parkings extérieurs par les circulations douces

Sur le secteur UAc :

Des passages piétons traversant de 3 mètres de large devront être aménagés dans la continuité des cheminements piétons existants. Ils devront être conformes aux normes de circulation prévues pour les personnes à mobilité réduite.

- Rampes d'accès aux stationnements en immeuble :

Elles doivent être conçues pour que leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

Elles doivent être intégrées à la construction.

**c) Cycles**

Les projets doivent prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos conforme aux exigences du code de la construction et de l'habitation et du plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France.

Dimension des places : 1 m<sup>2</sup>

Normes minimales de stationnement :

Habitat :

0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres

cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

**Bureaux :**

1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics :**

a minima une place pour dix employés et une place pour trois visiteurs.

**Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :**

1 place pour huit à douze élèves.

## **UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **a) Espaces boisés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113 et suivants et R.130 1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils sont indiqués au plan par des hachures quadrillées et font l'objet de prescriptions mentionnées aux dispositions générales du présent règlement.

### **b) Obligations de planter**

**Sur les secteurs UAa, UAb et UAc :**

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est imposé une diversité d'espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

La plantation en haie de thuyas ou d'autres végétaux à fort développement devra être systématiquement motivée par des objectifs architecturaux et pourra être interdite

Les plantations en haie qui créeraient un écran entre les constructions et la voie publique ne pourront pas être autorisées lorsque les constructions elles-mêmes ont vocation à participer à l'animation et à la structuration de l'espace urbain.

Les toitures plates sont de préférence végétalisées.

**Sur les secteurs UAc et UAb:**

15 % des espaces non construits devront être traités en espaces verts et seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de surface non bâtie.

Ces espaces verts devront être perméables sur une profondeur de 3 mètres minimum.

### **c) Conditions de plantation**

Les arbres de haute tige doivent être plantés à au moins 2 mètres des clôtures et des réseaux et au minimum à 1.10 mètres des bordures de voiries. Ils doivent bénéficier d'une fosse de plantation de 5 m<sup>3</sup> minimum.

Dans les espaces de stationnement sur dalle, les fosses de plantation des arbres de hautes tiges devront être adaptées au besoin en développement normal de l'espèce plantée.

Il est préconisé de planter des espèces floristiques issues de la palette végétale locale. Le guide des plantations dans les Espaces Naturels Sensibles de l'Essonne préconise notamment les espèces suivantes : alisiers, châtaignier, sorbiers, érable, hêtre, prunus, ormes, poirier, pommier, tilleul, tremble, aubépines, ajoncs, bourdaine, cassissier, cornouillers, épine-vinette, fusain, groseillier, houx, néflier, nerprun, saules, sureau, viornes, bruyère, callune, daphné, églantier, fragon, rosiers.

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias également appelés robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements),

aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les espèces végétales susceptibles de déclencher ou d'amplifier des allergies respiratoires (bouleaux, charmes, aulnes, noisetiers, cyprès, frênes, oliviers, platanes, chênes, troènes et genévriers, par exemple) sont déconseillées.

#### **d) Aménagement paysager des espaces de stationnement extérieurs**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales, il est conseillé de réaliser les stationnements et voiries avec des matériaux semi-perméables tels que des enrobés drainants, pavés à joints creux, pavés enherbés, dalles alvéolées ou gazon-béton, ou de prévoir des ouvrages d'infiltration tels que des noues ou bassins de rétention.

#### Sur les secteurs UAc et UAb :

Les zones de stationnement extérieures en pleine terre doivent être plantées de la façon suivante :

- Des arbres de haute tige devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement soit toutes les deux places en cas de stationnement longitudinal (distance équivalente à environ 13 mètres).
- Les passages piétons traversant auront un accompagnement végétal. Celui-ci ne devra pas nuire à la visibilité du piéton.

Les espaces de stationnement extérieurs situés sur dalle doivent être plantés de la façon suivante :

- Les passages piétons traversant auront un accompagnement végétal. Celui-ci ne devra pas nuire à la visibilité du piéton.

#### **e) Plantations à conserver, à conforter ou à réaliser**

Les accompagnements végétaux des voiries identifiés au plan de zonage doivent être maintenus dans la mesure du possible et s'ils ne gênent pas les aménagements de l'espace public ou la création de nouveaux accès aux terrains.

### **UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est demandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

### **ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

# ZONE UB

Cette zone comporte plusieurs secteurs :

- UB concernant la plus grande partie de la zone
- UBa concernant les constructions les plus hautes (résidences des Bergères, Equinoxe et Avelines)
- UBb concernant la résidence Barcelean
- UBc situé à l'ouest de la ville, aux Amonts et au centre de la ville, au Nord des Millepertuis
- UBd situé sur la résidence du Bosquet
- *UBe concernant la résidence sociale Adoma*

## UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les installations et travaux divers visés à l'article R. 421-19 à R. 421-25 et R. 425-24 à R. 425-28 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UB 2.

## UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### a) Prescriptions particulières

En application de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 et de l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 06 juin 1986, la RD 35 et la RN 188 ont été classées en voies de type I (nuisances sonores importantes) sur la commune des Ullis.

A l'intérieur des secteurs délimités en bordure de la RD 35 et de la RN 188 aux documents graphiques, les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté du 06 octobre 1978.

### b) Règles

Sont autorisées sous conditions particulières :

Les constructions destinées au commerce, si elles constituent une activité compatible avec un quartier d'habitation.

Les constructions destinées à l'artisanat, si elles constituent une activité compatible avec un quartier d'habitation.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalables si elles constituent une activité compatible avec un quartier d'habitation et directement liée à son fonctionnement.

Les installations et travaux divers visés aux articles R. 421-19 à R. 421-25 et R. 425-24 à R. 425-28 du code de l'urbanisme suivants :

- les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation d'infrastructures ou à un projet de construction.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



## UB 3 - ACCES ET VOIRIE

### a) Voirie et dépendances

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent aussi prévoir le mode de circulation des cycles non motorisés et des personnes à mobilité réduite.

Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau existant dans une logique de continuité de la circulation et selon un principe de maillage. Ainsi, la création de voirie en impasse sera interdite.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et aux stationnements des véhicules destinés au fonctionnement des constructions doivent être ménagés sur les emprises de projets et hors de tout espace public.

### b) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les constructions projetées, publiques ou privées, doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, dans la continuité des aménagements de la voirie.

L'accès et la configuration des halls principaux et locaux à vélos, poussettes, ordures ménagères, doivent être conçus de façon à les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite.

L'accès et la configuration des locaux destinés aux ordures ménagères doivent être conçus de façon à permettre le convoyage des conteneurs jusqu'à la voie publique.

Les locaux destinés au stationnement des bicyclettes devront être accessibles depuis les espaces extérieurs par des pentes d'une inclinaison inférieure ou égale à 5%.

## UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### a) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les locaux destinés aux ordures ménagères doivent obligatoirement être équipés d'un point d'eau.

### b) Assainissement

Toutes les constructions doivent respecter le Règlement du Service Assainissement de la Vallée de l'Yvette élaboré par le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (S.I.A.H.V.Y.) approuvé par délibération le 26 janvier 2008 (annexé au P.L.U.).

Elles doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

Les locaux destinés aux ordures ménagères doivent obligatoirement être équipés d'un siphon de sol raccordé au réseau d'eaux usées. Les surfaces du sol et des murs de ces espaces doivent être traitées de façon à empêcher l'infiltration des eaux de lavage dans les terrains.

Déversements interdits :

Il est formellement interdit de déverser ou de rejeter:

- des eaux usées domestiques dans le collecteur d'eaux pluviales et réciproquement,
- des effluents divers (eaux industrielles, de refroidissement, de drainages de nappes, de géothermie, rejets de pompes à chaleur, etc...) sans l'accord préalable du Service Public Assainissement,
- les déchets solides divers, tels que les ordures ménagères, (même après broyage), bouteilles, feuilles, etc...
- des liquides ou vapeurs corrosifs, des acides, des cyanures, des sulfures, des produits radioactifs, des matières inflammables ou susceptibles de provoquer des explosions,
- des composés cycliques hydroxylés et leur dérivés, notamment tous les carburants et lubrifiants,
- des solvants chlorés, peintures, laques et blancs gélamineux...
- des corps gras, huile de friture, pain de graisse,
- des déchets d'origine animale (sang, poils, crins...),
- des rejets susceptibles de porter l'eau des égouts à une température supérieure à 30° C,
- le contenu des fosses fixes et les effluents des fosses de type dit "fosse septique",
- d'une façon générale, tout corps ou produit susceptible de nuire au bon état ou au bon fonctionnement des ouvrages d'évacuation et de traitement ou au personnel exploitant ces ouvrages.

Le Service Public Assainissement se réserve le droit d'effectuer, chez tout usager et à toute époque, tout prélèvement de contrôle qu'il estimera utile. Si le prélèvement n'est pas conforme au présent règlement et à la législation en vigueur, les frais de contrôle et de mise en conformité seront à la charge de l'usager, sans préjudice des poursuites éventuelles.

- Eaux usées domestiques:

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

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées conformément à l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Avant tous travaux, une demande de branchement doit être déposée auprès du Service Assainissement de la Collectivité concernée (Syndicat de l'Yvette ou communes).

Le réseau public d'assainissement est de type séparatif. Les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, collectées séparément, sont évacuées par deux branchements distincts. Cependant, les eaux pluviales ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

- Eaux usées non domestiques:

Pour leur admission éventuelle dans un réseau public, les eaux provenant de forages, de drainages, les eaux de vidanges de piscine, les eaux de refroidissement sont assimilées à des eaux usées autres que domestiques. Elles doivent de ce fait, faire l'objet d'une autorisation de rejet par la collectivité et seront rejetées soit dans le réseau d'eaux usées soit dans le réseau d'eau pluviales en fonction de leur qualité et de leur température. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet au réseau.

Le branchement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public est soumis à autorisation, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les arrêtés d'autorisation feront référence à la convention spécifique de déversement détaillant les modalités administratives, techniques et financières du déversement (prétraitement, contrôles, redevances...).

La demande de déversement d'eaux usées non domestiques sera formulée auprès du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) et donnera lieu à l'établissement d'une convention spécifique de déversement.

Ce document nécessite une entente préalable entre les parties (Etablissement, SIAHVY et Commune).

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées (clapets anti-retour).

- Eaux pluviales et eaux de ruissellement:

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Elles sont en principe non polluées et peuvent rejoindre le milieu naturel (infiltration, rivière...) sans préjudice pour ce dernier et sans traitement préalable. Les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie devront subir un traitement avant rejet.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans les collecteurs d'eaux pluviales et en aucun cas dans ceux des eaux usées.

Elles seront, au niveau de la parcelle, infiltrées prioritairement, sinon régulées et éventuellement traitées. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (Objectif « zéro rejet »). Pour cela une étude d'infiltration devra être menée. A titre dérogatoire, l'évacuation dans les réseaux d'eaux pluviales sera admise, après démonstration (études) que l'infiltration et le stockage sont impossibles.

En cas d'infiltration totale, le système mis en place par le pétitionnaire devra être capable d'infiltrer toutes les eaux de ruissellement produites par la parcelle. (Puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, etc,...).

L'infiltration peut être limitée du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement.

Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale, il revient au propriétaire de faire réaliser, à sa charge, par un prestataire spécialisé de son choix une expertise l'attestant.

L'infiltration devra être complétée par un système de stockage à régulation de débit avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales. L'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur.

Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter au plus à 1.2 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 500 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale.

(Le débit à l'exutoire ne devra pas excéder 1.2l/s par hectare pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans.). Des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.

Afin de respecter les objectifs de qualité de la rivière en vigueur, il sera demandé la mise en place à l'exutoire d'un dispositif de traitement des pollutions. Les ouvrages de régulation devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage. L'entretien est à la charge exclusive du propriétaire ou du maître d'ouvrage.

Toutes les eaux de ruissellement ne respectant pas les objectifs de qualité fixé par le SAGE Orge-Yvette devront faire l'objet d'un traitement spécifique. Les pollutions à maîtriser sont les hydrocarbures, les boues et les sables. Pour une pluie de période de retour 1 an, le rejet devra correspondre à une qualité « verte » selon la classification SEQ-eau, à savoir :

* MES (matières en suspension)	< 50 mg/l
* DBO5 (demande biochimique en oxygène à 5 jours)	< 6 mg/l
* DCO (demande chimique en oxygène)	< 30 mg/l
* O2 Dissous (oxygène dissout)	> 6 mg/l (taux de saturation : 70%)
* PH (acidité) compris entre	6,5 à 8,5
*NH4 (sels amoniaux)	< 1,5 mg/l

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voies privées, y compris les enrobés drainants, seront également traitées (désuillées, débouées). L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure ou égale à 10 places pour véhicules légers ou 5 places de véhicules de type poids lourds.

Les ouvrages de traitement devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau (loi n° 92-3 du 3 janvier 1992), doit être équipée 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.

### c) Réseaux divers

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

## UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### a) Règle générale

Les constructions devront respecter la marge de reculement mentionnée ci-après ou l'implantation stricte figurant aux documents graphiques.

En l'absence d'indication graphique, les constructions devront s'implanter en retrait de minimum 1 mètre des voies et emprises publiques.

### b) Exceptions

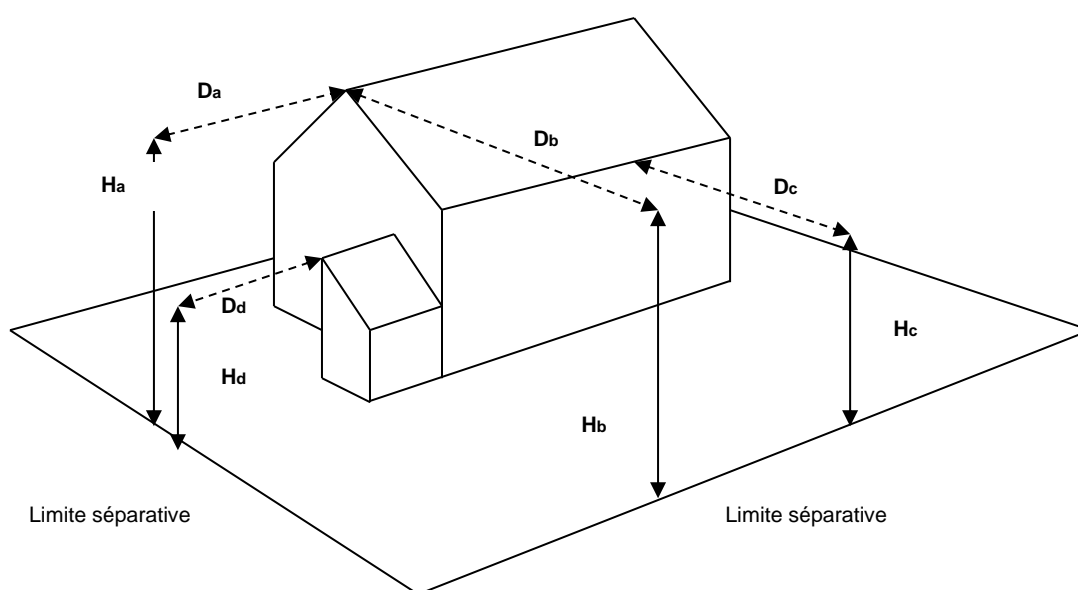
Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ne sont pas assujettis à la règle UB6.

## UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### a) Règle générale

Les constructions nouvelles devront s'implanter :

- soit en retrait de 1 mètre des limites séparatives
- soit avec un recul d'au moins  $H/3$  pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales\* et d'au moins  $H$  pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales\* (voir schéma)



On doit avoir :  $D_a \geq H_a/3$  ;  $D_b \geq H_b/3$  ;  $D_c \geq H_c/3$  ;  $D_d \geq H_d/3$  , etc. pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales\*

On doit avoir :  $D_a \geq H_a$  ;  $D_b \geq H_b$  ,  $D_c \geq H_c$  ;  $D_d \geq H_d$  , etc. pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales\*

#### Définitions :

Une baie assurant l'éclairage d'une pièce principale est la baie principale d'une pièce principale.

Une baie principale possède une surface qui est la plus vaste de la pièce principale et en assure l'éclairage prépondérant.

Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. Pour le calcul du recul, les baies des pièces secondaires sont assimilées aux baies secondaires des pièces principales.

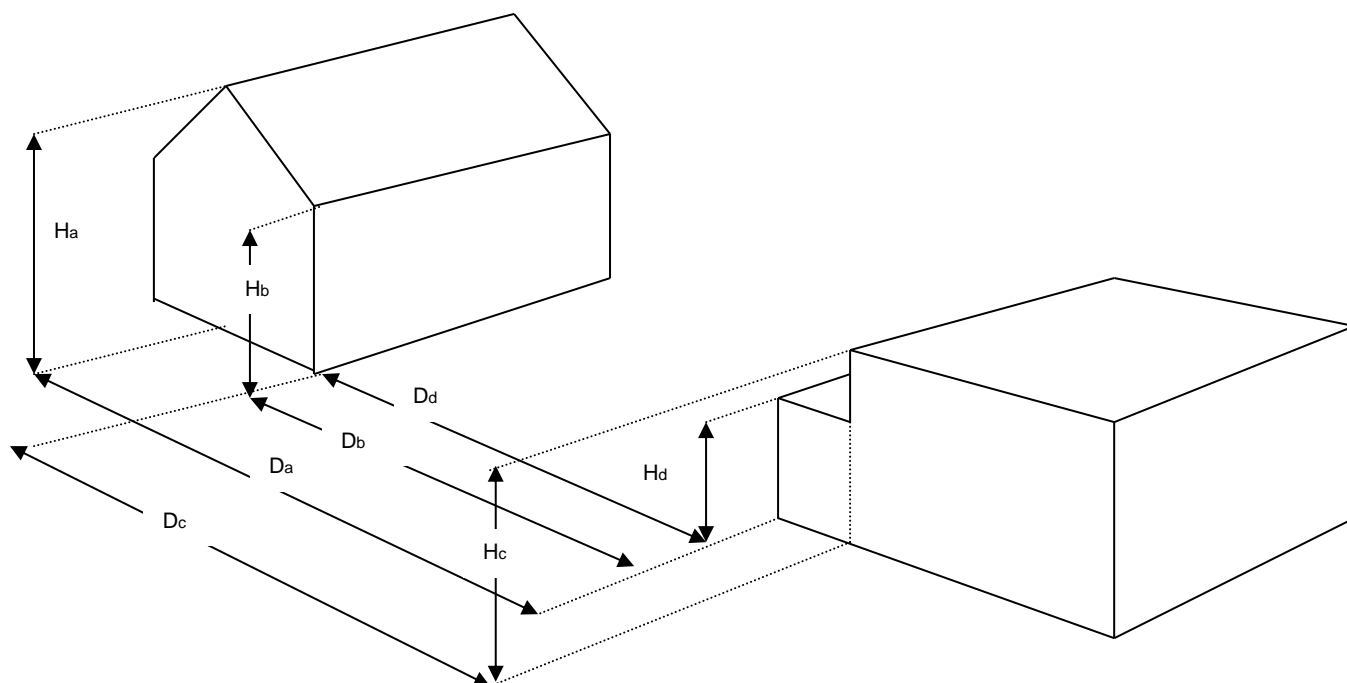
#### b) Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ne sont pas assujettis à la règle UB7.

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

#### a) Dans l'ensemble de la zone

Une distance D minimale de  $H/3$  pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales\* et de  $1,5 H$  pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales\* est imposée entre deux constructions.



On doit avoir :  $D_a \geq H_a/3$  ;  $D_b \geq H_b/3$  ;  $D_c \geq H_c/3$  ;  $D_d \geq H_d/3$  , etc. pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales\*

On doit avoir :  $D_a \geq 1,5 H_a$  ;  $D_b \geq 1,5 H_b$  ;  $D_c \geq 1,5 H_c$  ;  $D_d \geq 1,5 H_d$  , etc. pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales\*.

**(\*) Définitions :**

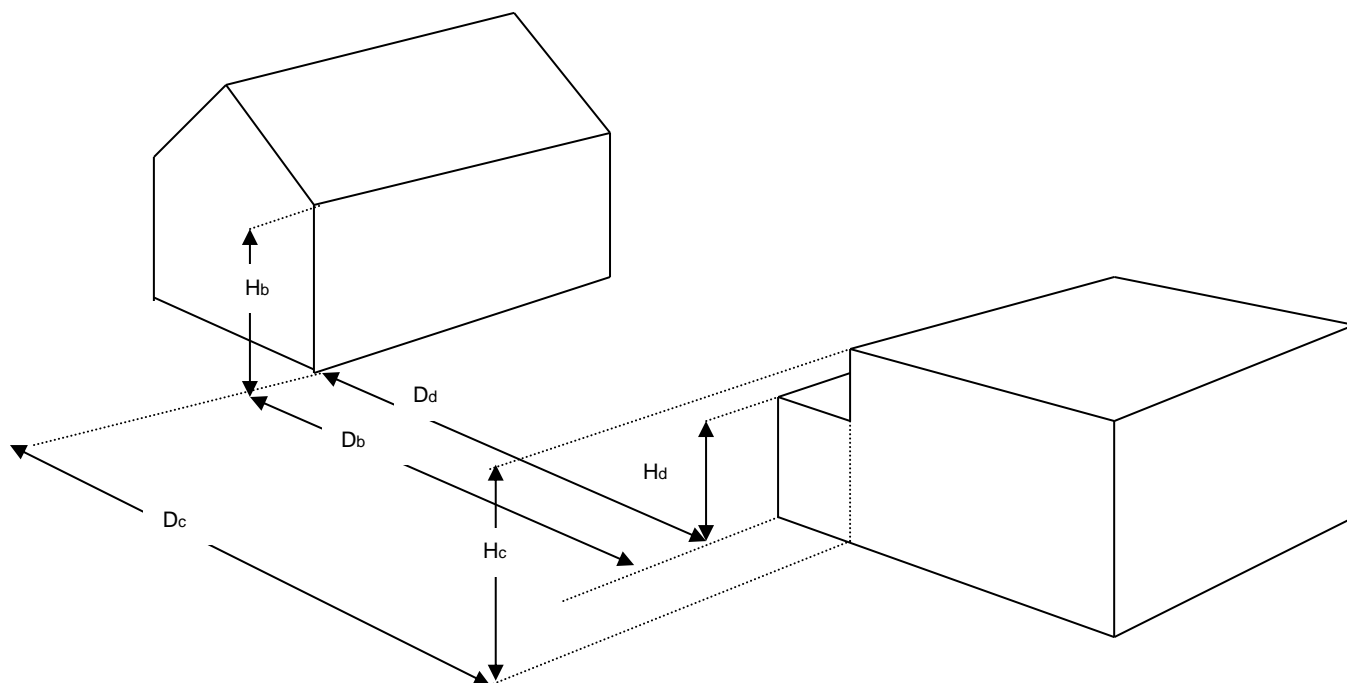
Pour l'application des dispositions précédentes :

D est la distance entre deux façades. H est la hauteur d'un bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse. (cf. schéma)

Une baie assurant l'éclairage d'une pièce principale est la baie principale d'une pièce principale.

Une baie principale possède une surface qui est la plus vaste de la pièce principale et en assure l'éclairage prépondérant.

Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. Pour le calcul du recul, les baies des pièces secondaires sont assimilées aux baies secondaires des pièces principales.

**b) Dans le secteur UBc**

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis aux règles précédentes.

**UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### a) Définition

La hauteur des constructions est exprimée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ne sont pas inclus dans les hauteurs de bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

### b) Règle générale

Sur les secteurs UB et UBc :

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

Toutefois,

Sur le secteur UBa :

La hauteur des constructions ne peut excéder 57 mètres.

Sur le secteur UBb :

La hauteur des constructions ne peut excéder 24 mètres.

Pour le secteur UBd :

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres, y compris pour les bâtiments détruits après sinistre ainsi que pour les extensions de bâtiments existants.

Pour le secteur UBe :

La hauteur des constructions ne peut excéder 22 mètres.

Pour tous les secteurs :

Il peut être dérogé aux hauteurs mentionnées ci-dessus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, sous réserve que cela réponde à des exigences fonctionnelles et/ou techniques impératives.

## UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### a) Aspect architectural

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. Elles devront notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et lointaine.

L'architecture devra être sobre, contemporaine et de grande qualité. Les couleurs criardes sont interdites au profit de teintes plus naturelles (pierre, gris clair, bois etc.). Des matériaux comme la brique et le bois pourront être mis en œuvre pour valoriser la finition des projets.

Par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, l'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit permettre de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

L'architecture des constructions (toitures, façades, motifs architecturaux ou autres éléments de modénature) ne pourra être utilisée directement à des fins d'enseigne ou de publicité. Par exemple, ne sauraient être admises les formes de toiture ou d'architecture évoquant instantanément telle ou telle enseigne.

Tous les éléments qui s'ajoutent à une façade doivent contribuer à la qualité de la réalisation.

Ainsi il est essentiel de bien positionner et de bien proportionner ces éléments en les composant avec l'ensemble de la façade.

En particulier, les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être

intégrés dans la composition architecturale des bâtiments.

#### **b) Garde-corps en toiture**

Pour les constructions nouvelles, les protections pour le personnel intervenant en toiture (garde-corps) doivent être systématiquement intégrées au projet de façade dès la conception des bâtiments, soit par la surélévation des acrotères soit par un autre dispositif participant à la composition de la façade et y ajoutant un intérêt architectural.

Pour les constructions existantes, les dispositifs de protection devront soit compléter la composition architecturale de la façade de façon élégante soit être étudiés pour qu'ils soient le moins visibles possible de la voie et des espaces publics (inclinaison, couleurs se fondant avec le ciel etc.)

#### **c) Antennes de radiotéléphonie**

Dans la mesure du possible, l'impact visuel des antennes de radiotéléphonie devra être minimisé (intégration à la façade, faible visibilité depuis l'espace public, etc.)

La construction de supports spécifiques du type mats ou pylônes indépendants des constructions est interdite

#### **d) Autres dispositifs spécifiques**

Les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : les ventilations), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie.

Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des immeubles devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqué par des acrotères ou par d'autres éléments de façade afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics.

#### **e) Locaux à ordures**

Pour toutes les constructions nouvelles, les locaux destinés aux ordures ménagères, aux encombrants ainsi qu'aux différents déchets liés à l'activité qui a lieu sur le terrain et dans les locaux, doivent être intégrés à la construction. Ils doivent être dimensionnés de façon à prendre en compte les besoins en volume du tri sélectif.

#### **f) Ouvrages liés au stationnement**

Les ouvrages et constructions liés au stationnement doivent être traités de manière à s'insérer dans leur environnement naturel ou urbain de façon la plus harmonieuse possible.

#### **g) Clôtures**

Des clôtures légères permettant le passage de la petite faune, avec un espace libre de 15 à 20 cm entre le bas de la clôture et le sol, sont préconisées afin de favoriser les continuités écologiques.

### **UB 12 - STATIONNEMENT**

#### **a) Règle générale**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Elles devront respecter les caractéristiques et les normes minimales décrites ci-dessous.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.



**b) Automobiles****Pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBd :**

- Les dimensions minimales des places de stationnement sont définies comme suit :

Mode de stationnement	Longueur des places	Largeur des places	Dégagement
stationnement en bataille	5,00 mètres	2,50 mètres	5,00 mètres
stationnement en épis	5,00 mètres	2,30 mètres	3,20 mètres
stationnement longitudinal	6,00 mètres	2,20 mètres	2,50 mètres

Dans les garages individuels, la surface minimale affectée au stationnement du véhicule est de 3,25 x 5,5 mètres. Leurs dimensions devront par ailleurs permettre d'intégrer le stationnement des vélos.

- Largeurs minimales des accès :

sens unique	2,50 m
double sens (- de 30 voitures)	3,80 m
double sens (+ de 30 voitures)	5,00 m

- Normes minimales de stationnement :

habitat	1,5 place par logement intégrées au lot privatif dont 1 couverte
bureaux	au minimum 1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher
autres destinations	50% de la surface de plancher totale de l'opération dont au moins 30% (de la surface de plancher totale) intégrés à la construction.

(\*) La surface forfaitaire d'une place de stationnement y compris les dégagements est de 25 m<sup>2</sup>.

Sur le secteur UBc, le nombre et les caractéristiques des places de stationnement pour les constructions et les installations des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être adaptés aux besoins des équipements et prendre en compte les besoins de stationnement des usagers, des visiteurs ainsi que du personnel.

- Rampes :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte. Les rampes devront être intégrées à la construction.

Sur le secteur UBc :

Lorsqu'elles existent les rampes d'accès parking peuvent être mutualisées sous réserve et ne créent pas de nuisances excessives.

**Pour le secteur UBe uniquement :****Normes minimales de stationnement :**

habitat	1 place pour 8 logements
autres destinations	0,3% de la surface de plancher totale de l'opération, avec un minimum de 2 places par établissement

**Pour le secteur UBd uniquement :**

- Les dimensions minimales des places de stationnement sont définies comme suit :

Mode de stationnement	Longueur des places	Largeur des places	Dégagement
stationnement en bataille	5,00 mètres	2,50 mètres	5,00 mètres
stationnement en épis	5,00 mètres	2,30 mètres	3,20 mètres
stationnement longitudinal	6,00 mètres	2,20 mètres	2,50 mètres

Dans les garages individuels, la surface minimale affectée au stationnement du véhicule est de 3,25 x 5,5 mètres. Leurs dimensions devront par ailleurs permettre d'intégrer le stationnement des vélos.

- Largeurs minimales des accès :

sens unique	2,50 m
double sens (- de 30 voitures)	3,80 m
double sens (+ de 30 voitures)	5,00 m

- Normes minimales de stationnement :

habitat	1 place pour 5 logements
autres destinations	0,3% de la surface de plancher totale de l'opération, avec un minimum de 2 places par établissement.

(\*) La surface forfaitaire d'une place de stationnement y compris les dégagements est de 25 m<sup>2</sup>.

- Rampes :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

Les rampes devront être intégrées à la construction.

### c) Cycles

- Dimension des places : 1 m<sup>2</sup>
- Normes minimales de stationnement :

#### Habitat :

0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

#### Bureaux :

1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et équipements publics :

a minima une place pour dix employés et une place pour trois visiteurs.

#### Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

1 place pour huit à douze élèves.

Dans les garages individuels, les surfaces affectées aux cycles devront être comptées en supplément de la surface minimale affectée au véhicule.

### d) Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à la règle UB12.

## UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### a) Espaces boisés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113 et suivants du code de l'urbanisme. Ils sont indiqués au plan par des hachures quadrillées et font l'objet de prescriptions mentionnées aux dispositions générales du présent règlement.

### b) Obligation de planter

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

Les toitures plates sont de préférence végétalisées.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est imposé une diversité d'espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Il est préconisé de planter des espèces floristiques issues de la palette végétale locale. Le guide des plantations dans les Espaces Naturels Sensibles de l'Essonne préconise notamment les espèces suivantes : alisiers, châtaignier, sorbiers, érable, hêtre, prunus, ormes, poirier, pommier, tilleul, tremble, aubépines, ajoncs, bourdaine, cassissier, cornouillers, épine-vinette, fusain, groseillier, houx, néflier, nerprun, saules, sureau, viornes, bruyère, callune, daphné, églantier, fragon, rosiers.

La plantation en haie de thuyas ou d'autres végétaux à fort développement devra être systématiquement motivée par des objectifs architecturaux et pourra être interdite.

Les plantations en haie qui créeraient un écran entre les constructions et la voie publique ne pourront pas être autorisées lorsque les constructions elles-mêmes ont vocation à participer à l'animation et à la structuration de l'espace urbain.

Les espèces végétales susceptibles de déclencher ou d'amplifier des allergies respiratoires (bouleaux, charmes, aulnes, noisetiers, cyprès, frênes, oliviers, platanes, chênes, troènes et genévriers, par exemple) sont déconseillées.

50 % des espaces non construits devront être traités en espaces verts et seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de surface non bâtie. Ces espaces verts devront être perméables sur une profondeur de 3 mètres minimum.

### **c) Conditions de plantation**

Les arbres de haute tige doivent être plantés à au moins 2 mètres des clôtures et des réseaux et au minimum à 1,10 mètre des bordures de voiries. Ils doivent bénéficier d'une fosse de plantation de 5 m<sup>3</sup> minimum.

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias également appelés robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

### **d) Aménagement paysager des espaces de stationnement extérieurs**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales, il est conseillé de réaliser les stationnements et voiries avec des matériaux semi-perméables tels que des enrobés drainants, pavés à joints creux, pavés enherbés, dalles alvéolées ou gazon-béton, ou de prévoir des ouvrages d'infiltration tels que des noues ou bassins de rétention.

Les zones de stationnement extérieures en pleine terre doivent être plantées de la façon suivante :

Des arbres de haute tige devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement soit toutes les deux places en cas de stationnement longitudinal (distance équivalente à environ 10 mètres).

Les passages piétons traversant auront un accompagnement végétal. Celui-ci ne devra pas nuire à la visibilité du piéton.

### **e) Plantations à conserver, à conforter ou à réaliser**

Les espaces verts indiqués au document graphique par une trame spécifique doivent être conservés et confortés. Toute construction y est interdite à l'exception des ouvrages destinés au bon fonctionnement des espaces, des services publics et des réseaux. Le passage de cheminements ou de voies permettant de renforcer le maillage des circulations ainsi que l'aménagement d'aires de jeux sont autorisés.

Les accompagnements végétaux des voiries identifiés au plan de zonage doivent être maintenus dans la mesure du possible et s'ils ne gênent pas les aménagements de l'espace public ou la création de nouveaux accès aux terrains.

## **UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est demandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

**UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

# ZONE UC

## UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les installations et travaux divers visés à l'article R. 421-19 à R. 421-25 et R. 425-24 à R. 425-28 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UC 2.

## UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### a) Prescriptions particulières

En application de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 et de l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 06 juin 1986, la RD 35 et la RN 188 ont été classées en voies de type I (nuisances sonores importantes) sur la commune des Ullis.

A l'intérieur des secteurs délimités en bordure de la RD 35 et de la RN 188 aux documents graphiques, les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté du 06 octobre 1978.

### b) Règles

Sont autorisées sous conditions particulières :

Les constructions destinées au commerce, si elles constituent une activité compatible avec un quartier d'habitation.

Les constructions destinées à l'artisanat, si elles constituent une activité compatible avec un quartier d'habitation.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalables si elles constituent une activité compatible avec un quartier d'habitation et directement liée à son fonctionnement.

Les installations et travaux divers visés aux articles R. 421-19 à R. 421-25 et R. 425-24 à R. 425-28 du code de l'urbanisme suivants :

- les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation d'infrastructures ou à un projet de construction.

## UC 3 - ACCES ET VOIRIE

### a) Voirie et dépendances

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent aussi prévoir le mode de circulation des cycles non motorisés et des personnes à mobilité réduite.

Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau existant dans une logique de continuité de la circulation et selon un principe de maillage. Ainsi, la création de voirie en impasse sera interdite.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et aux stationnements des véhicules destinés au fonctionnement des constructions doivent être ménagés sur les emprises de projets et hors de tout espace public.

**b) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les constructions projetées, publiques ou privées, doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, dans la continuité des aménagements de la voirie.

L'accès et la configuration des halls principaux et locaux à vélos, poussettes, ordures ménagères, doivent être conçus de façon à les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite.

L'accès et la configuration des locaux destinés aux ordures ménagères doivent être conçus de façon à permettre le convoyage des conteneurs jusqu'à la voie publique.

Les locaux destinés au stationnement des bicyclettes devront être accessibles depuis les espaces extérieurs par des pentes d'une inclinaison inférieure ou égale à 5%.

**UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****a) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les locaux destinés aux ordures ménagères doivent obligatoirement être équipés d'un point d'eau.

**b) Assainissement**

Toutes les constructions doivent respecter le Règlement du Service Assainissement de la Vallée de l'Yvette élaboré par le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (S.I.A.H.V.Y.) approuvé par délibération le 26 janvier 2008 (annexé au P.L.U.).

Elles doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

Les locaux destinés aux ordures ménagères doivent obligatoirement être équipés d'un siphon de sol raccordé au réseau d'eaux usées. Les surfaces du sol et des murs de ces espaces doivent être traitées de façon à empêcher l'infiltration des eaux de lavage dans les terrains.

Déversements interdits :

Il est formellement interdit de déverser ou de rejeter:

- des eaux usées domestiques dans le collecteur d'eaux pluviales et réciproquement,
- des effluents divers (eaux industrielles, de refroidissement, de drainages de nappes, de géothermie, rejets de pompes à chaleur, etc...) sans l'accord préalable du Service Public Assainissement,
- les déchets solides divers, tels que les ordures ménagères, (même après broyage), bouteilles, feuilles, etc...
- des liquides ou vapeurs corrosifs, des acides, des cyanures, des sulfures, des produits radioactifs, des matières inflammables ou susceptibles de provoquer des explosions,
- des composés cycliques hydroxylés et leur dérivés, notamment tous les carburants et lubrifiants,
- des solvants chlorés, peintures, laques et blancs gélatineux...
- des corps gras, huile de friture, pain de graisse,
- des déchets d'origine animale (sang, poils, crins...),
- des rejets susceptibles de porter l'eau des égouts à une température supérieure à 30° C,
- le contenu des fosses fixes et les effluents des fosses de type dit "fosse septique",
- d'une façon générale, tout corps ou produit susceptible de nuire au bon état ou au bon fonctionnement des ouvrages d'évacuation et de traitement ou au personnel exploitant ces ouvrages.

Le Service Public Assainissement se réserve le droit d'effectuer, chez tout usager et à toute époque, tout

prélèvement de contrôle qu'il estimera utile. Si le prélèvement n'est pas conforme au présent règlement et à la législation en vigueur, les frais de contrôle et de mise en conformité seront à la charge de l'usager, sans préjudice des poursuites éventuelles.

- **Eaux usées domestiques:**

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

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées conformément à l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Avant tous travaux, une demande de branchement doit être déposée auprès du Service Assainissement de la Collectivité concernée (Syndicat de l'Yvette ou communes).

Le réseau public d'assainissement est de type séparatif. Les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, collectées séparément, sont évacuées par deux branchements distincts. Cependant, les eaux pluviales ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

- **Eaux usées non domestiques:**

Pour leur admission éventuelle dans un réseau public, les eaux provenant de forages, de drainages, les eaux de vidanges de piscine, les eaux de refroidissement sont assimilées à des eaux usées autres que domestiques. Elles doivent de ce fait, faire l'objet d'une autorisation de rejet par la collectivité et seront rejetées soit dans le réseau d'eaux usées soit dans le réseau d'eau pluviales en fonction de leur qualité et de leur température. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet au réseau.

Le branchement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public est soumis à autorisation, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les arrêtés d'autorisation feront référence à la convention spécifique de déversement détaillant les modalités administratives, techniques et financières du déversement (prétraitement, contrôles, redevances...).

La demande de déversement d'eaux usées non domestiques sera formulée auprès du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY) et donnera lieu à l'établissement d'une convention spécifique de déversement.

Ce document nécessite une entente préalable entre les parties (Etablissement, SIAHVVY et Commune).

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées (clapets anti-retour).

- **Eaux pluviales et eaux de ruissellement:**

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Elles sont en principe non polluées et peuvent rejoindre le milieu naturel (infiltration, rivière...) sans préjudice pour ce dernier et sans traitement préalable. Les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie devront subir un traitement avant rejet.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans les collecteurs d'eaux pluviales et en aucun cas dans ceux des eaux usées.

Elles seront, au niveau de la parcelle, infiltrées prioritairement, sinon régulées et éventuellement traitées. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (Objectif « zéro rejet »). Pour cela une étude d'infiltration devra être menée. A titre dérogatoire, l'évacuation dans les réseaux d'eaux pluviales sera admise, après démonstration (études) que l'infiltration et le stockage sont impossibles.

En cas d'infiltration totale, le système mis en place par le pétitionnaire devra être capable d'infiltrer toutes les eaux de ruissellement produites par la parcelle. (Puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, etc,...).

L'infiltration peut être limitée du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement.

Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale, il revient au propriétaire de faire réaliser, à sa charge, par un prestataire spécialisé de son choix une expertise l'attestant.

L'infiltration devra être complétée par un système de stockage à régulation de débit avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales. L'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur.

Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter au plus à 1.2 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 500 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale.

(Le débit à l'exutoire ne devra pas excéder 1.2l/s par hectare pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans.). Des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.

Afin de respecter les objectifs de qualité de la rivière en vigueur, il sera demandé la mise en place à l'exutoire d'un dispositif de traitement des pollutions. Les ouvrages de régulation devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage. L'entretien est à la charge exclusive du propriétaire ou du maître d'ouvrage.

Toutes les eaux de ruissellement ne respectant pas les objectifs de qualité fixé par le SAGE Orge-Yvette devront faire l'objet d'un traitement spécifique. Les pollutions à maîtriser sont les hydrocarbures, les boues et les sables.

Pour une pluie de période de retour 1 an, le rejet devra correspondre à une qualité « verte » selon la classification SEQ-eau, à savoir :

* MES (matières en suspension)	< 50 mg/l
* DBO5 (demande biochimique en oxygène à 5 jours)	< 6 mg/l
* DCO (demande chimique en oxygène)	< 30 mg/l
* O2 Dissous (oxygène dissout)	> 6 mg/l (taux de saturation : 70%)
* PH (acidité) compris entre	6,5 à 8,5
*NH4 (sels amoniaux)	< 1,5 mg/l

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voies privées, y compris les enrobés drainants, seront également traitées (désuillées, débouées). L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure ou égale à 10 places pour véhicules légers ou 5 places de véhicules de type poids lourds.

Les ouvrages de traitement devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau (loi n° 92-3 du 3 janvier 1992), doit être équipée 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.

### c) Réseaux divers

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

## UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### a) Règle générale

Les constructions devront s'implanter en retrait de minimum 1m des voies et emprises publiques.

### b) Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ne sont pas assujettis à la règle UC 6.

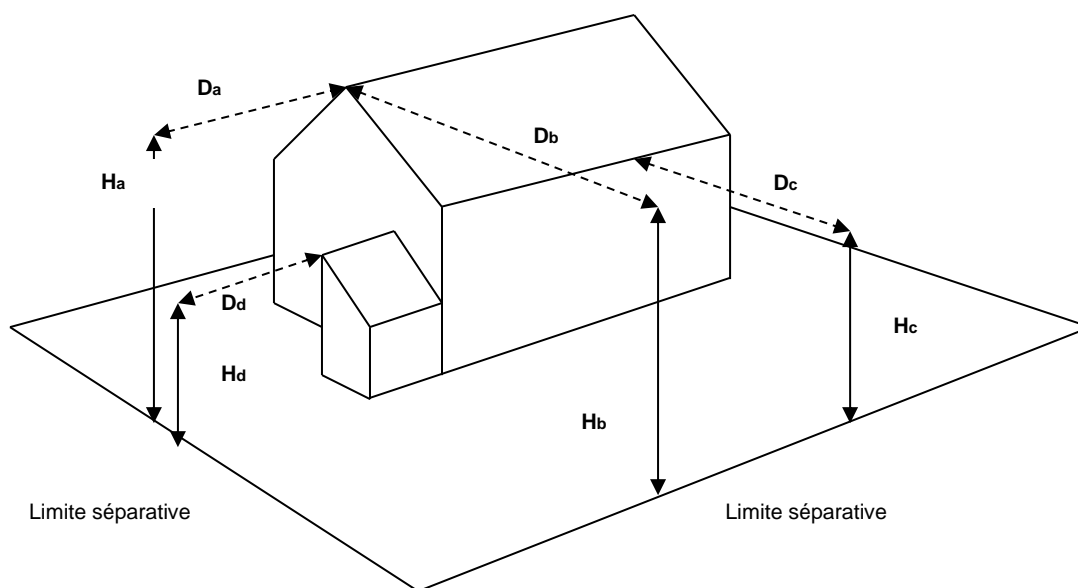


## UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### a) Règle générale

Les constructions nouvelles devront s'implanter :

- soit en retrait de 1 mètre des limites séparatives
- soit avec un recul d'au moins  $H/3$  pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales\* et d'au moins  $H$  pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales\* (voir schéma)



On doit avoir :  $Da \geq Ha/3$  ;  $Db \geq Hb/3$  ;  $Dc \geq Hc/3$  ;  $Dd \geq Hd/3$ , etc. pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales\*

On doit avoir :  $Da \geq Ha$  ;  $Db \geq Hb$  ;  $Dc \geq Hc$  ;  $Dd \geq Hd$ , etc. pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales\*

#### Définitions :

Une baie assurant l'éclairage d'une pièce principale est la baie principale d'une pièce principale.

Une baie principale possède une surface qui est la plus vaste de la pièce principale et en assure l'éclairage prépondérant.

Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. Pour le calcul du recul, les baies des pièces secondaires sont assimilées aux baies secondaires des pièces principales.

La marge de reculement par rapport à la limite de fond de parcelle est de 5 mètres minimum.

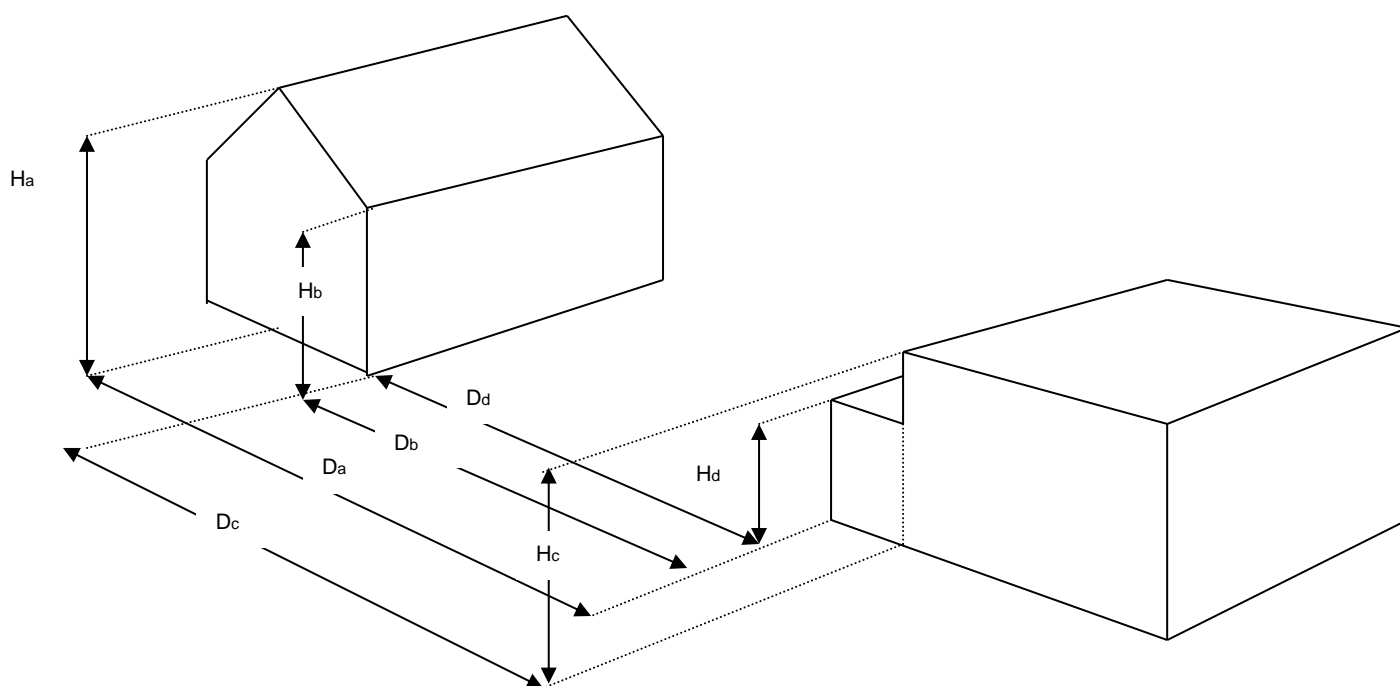
### b) Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ne sont pas assujettis à la règle UC 7.

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

### a) Dans l'ensemble de la zone

Une distance D minimale de H/3 pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales\* et de 1,5 H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales\* est imposée entre deux constructions.



On doit avoir :  $D_a \geq H_a/3$  ;  $D_b \geq H_b/3$  ;  $D_c \geq H_c/3$  ;  $D_d \geq H_d/3$  , etc. pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales\*

On doit avoir :  $D_a \geq 1,5 H_a$  ;  $D_b \geq 1,5 H_b$  ;  $D_c \geq 1,5 H_c$  ;  $D_d \geq 1,5 H_d$ , etc. pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales\*.

#### (\*) Définitions :

Pour l'application des dispositions précédentes :

D est la distance entre deux façades. H est la hauteur d'un bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse. (cf. schéma)

Une baie assurant l'éclairage d'une pièce principale est la baie principale d'une pièce principale.

Une baie principale possède une surface qui est la plus vaste de la pièce principale et en assure l'éclairage prépondérant.

Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. Pour le calcul du recul, les baies des pièces secondaires sont assimilées aux baies secondaires des pièces principales.

## UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### a) Définition

La hauteur des constructions est exprimée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ne sont pas inclus dans les hauteurs de bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

### b) Règle générale

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres.

## UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### a) Aspect architectural

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Elles devront notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et lointaine.

L'architecture devra être sobre, contemporaine et de grande qualité. Les couleurs criardes sont interdites au profit de teintes plus naturelles (pierre, gris clair, bois etc.). Des matériaux comme la brique et le bois pourront être mis en œuvre pour valoriser la finition des projets.

Par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, l'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit permettre de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

L'architecture des constructions (toitures, façades, motifs architecturaux ou autres éléments de modénature) ne pourra être utilisée directement à des fins d'enseigne ou de publicité. Par exemple, ne sauraient être admises les formes de toiture ou d'architecture évoquant instantanément telle ou telle enseigne.

Tous les éléments qui s'ajoutent à une façade doivent contribuer à la qualité de la réalisation.

Ainsi il est essentiel de bien positionner et de bien proportionner ces éléments en les composant avec l'ensemble de la façade.

En particulier, les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments.

### b) Garde-corps en toiture

Pour les constructions nouvelles, les protections pour le personnel intervenant en toiture (garde-corps) doivent être systématiquement intégrées au projet de façade dès la conception des bâtiments, soit par la surélévation des acrotères soit par un autre dispositif participant à la composition de la façade et y ajoutant un intérêt architectural.

Pour les constructions existantes, les dispositifs de protection devront soit compléter la composition architecturale de la façade de façon élégante soit être étudiés pour qu'ils soient le moins visibles possible de la voie et des espaces publics (inclinaison, couleurs se fondant avec le ciel etc.)

### c) Antennes de radiotéléphonie

Dans la mesure du possible, l'impact visuel des antennes de radiotéléphonie devra être minimisé (intégration à la façade, faible visibilité depuis l'espace public, etc.)

La construction de supports spécifiques du type mats ou pylônes indépendants des constructions est interdite

### d) Autres dispositifs spécifiques

Les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : les ventilations), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie.

Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des immeubles devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqué par des acrotères ou par d'autres éléments de façade afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics.

**e) Locaux à ordures**

Pour toutes les constructions nouvelles, les locaux destinés aux ordures ménagères, aux encombrants ainsi qu'aux différents déchets liés à l'activité qui a lieu sur le terrain et dans les locaux, doivent être intégrés à la construction. Ils doivent être dimensionnés de façon à prendre en compte les besoins en volume du tri sélectif.

**f) Ouvrages liés au stationnement**

Les ouvrages et constructions liés au stationnement doivent être traités de manière à s'insérer dans leur environnement naturel ou urbain de façon la plus harmonieuse possible.

**g) Clôtures**

Des clôtures légères permettant le passage de la petite faune, avec un espace libre de 15 à 20 cm entre le bas de la clôture et le sol, sont préconisées afin de favoriser les continuités écologiques.

**UC 12 - STATIONNEMENT****a) Règle générale**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Elles devront respecter les caractéristiques et les normes minimales décrites ci-dessous.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

**b) Automobiles**

- Les dimensions minimales des places de stationnement sont définies comme suit :

Mode de stationnement	Longueur des places	Largeur des places	Dégagement
stationnement en bataille	5,00 mètres	2,50 mètres	5,00 mètres
stationnement en épis	5,00 mètres	2,30 mètres	3,20 mètres
stationnement longitudinal	6,00 mètres	2,20 mètres	2,50 mètres

Dans les garages individuels, la surface minimale affectée au stationnement du véhicule est de 3,25 x 5,5 mètres. Leurs dimensions devront par ailleurs permettre d'intégrer le stationnement des vélos.

- Largeurs minimales des accès :

sens unique	2,50 m
double sens (- de 30 voitures)	3,80 m
double sens (+ de 30 voitures)	5,00 m

- Normes minimales de stationnement :

habitat	1,5 place par logement intégrées au lot privatif dont 1 couverte intégrée au logement
bureaux	au minimum 1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher
autres destinations	50% de la surface de plancher totale de l'opération dont au moins 30% (de la surface de plancher totale) intégrés à la construction.

(\*) La surface forfaitaire d'une place de stationnement y compris les dégagements est de 25 m<sup>2</sup>.

- Rampes :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.  
Les rampes devront être intégrées à la construction.

### c) Cycles

- Dimension des places : 1m<sup>2</sup>
- Normes minimales de stationnement :

#### Habitat :

0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

#### Bureaux :

1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et équipements publics :

a minima une place pour dix employés et une place pour trois visiteurs.

#### Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

1 place pour huit à douze élèves.

Dans les garages individuels, les surfaces affectées aux cycles devront être comptées en supplément de la surface minimale affectée au véhicule.

### d) Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à la règle UC 12.

## UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### a) Obligation de planter

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

Les toitures plates sont de préférence végétalisées.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est imposé une diversité d'espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Les plantations en haie qui créeraient un écran entre les constructions et la voie publique sont interdites lorsque les constructions elles-mêmes ont vocation à participer à l'animation et à la structuration de l'espace urbain.  
La plantation de thuyas est interdite.

50 % des espaces non construits devront être traités en espaces verts et seront plantés à raison d'un arbre de à haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de surface non bâtie. Ces espaces verts devront être perméables sur une profondeur de 3 mètres minimum.

### b) Conditions de plantation

Les arbres de haute tige doivent être plantés à au moins 2 mètres des clôtures et des réseaux et au minimum à 1,10 mètres des bordures de voiries. Ils doivent bénéficier d'une fosse de plantation de 5 m<sup>3</sup> minimum.

Il est préconisé de planter des espèces floristiques issues de la palette végétale locale. Le guide des plantations dans les Espaces Naturels Sensibles de l'Essonne préconise notamment les espèces suivantes : alisiers, châtaignier, sorbiers, érable, hêtre, prunus, ormes, poirier, pommier, tilleul, tremble, aubépines, ajoncs, bourdaine, cassissier, cornouillers, épine-vinette, fusain, groseillier, houx, néflier, nerprun, saules, sureau, viornes, bruyère, callune, daphné, églantier, fragon, rosiers.

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias également appelés robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les espèces végétales susceptibles de déclencher ou d'amplifier des allergies respiratoires (bouleaux, charmes, aulnes, noisetiers, cyprès, frênes, oliviers, platanes, chênes, troènes et genévriers, par exemple) sont déconseillées.

### **c) Aménagement paysager des espaces de stationnement extérieurs**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales, il est conseillé de réaliser les stationnements et voiries avec des matériaux semi-perméables tels que des enrobés drainants, pavés à joints creux, pavés enherbés, dalles alvéolées ou gazon-béton, ou de prévoir des ouvrages d'infiltration tels que des noues ou bassins de rétention.

Les zones de stationnement extérieures en pleine terre doivent être plantées de la façon suivante :

Des arbres de haute tige devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement soit toutes les deux places en cas de stationnement longitudinal (distance équivalente à environ 10 mètres).

Les passages piétons traversant auront un accompagnement végétal

### **d) Plantations à conserver, à conforter ou à réaliser**

Les accompagnements végétaux des voiries identifiés au plan de zonage doivent être maintenus dans la mesure du possible et s'ils ne gênent pas les aménagements de l'espace public ou la création de nouveaux accès aux terrains.

## **UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est demandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

## **UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, il doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique. Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

# ZONE UD

## UD 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

Les constructions destinées à de l'activité de bureaux.

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les installations et travaux divers visés aux articles R. 421-19 à R. 421-25 et R. 425-24 à R. 425-28 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UD2.

## UD 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### a) Prescriptions particulières

En application de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 et de l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 06 juin 1986, la RN 118 et la RD 35 ont été classées en voies de type I (nuisances sonores importantes) sur la commune des Ullis.

A l'intérieur des secteurs délimités en bordure de la RN 118 et la RD 35 aux documents graphiques, les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté du 06 octobre 1978.

### b) Règles

Sont autorisés sous conditions particulières :

Les constructions destinées à de l'activité ou du commerce, si elles constituent une activité utile et compatible avec un quartier d'habitation.

Les constructions destinées à l'artisanat, si elles constituent une activité utile et compatible avec un quartier d'habitation.

Les équipements, s'ils sont liés au fonctionnement du quartier.

Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration préalables si elles constituent une activité compatible avec un quartier d'habitation et directement liées à son fonctionnement.

Les installations et travaux divers visés à l'article R. 421-19 à R. 421-25 et R. 425-24 à R. 425-28 du code de l'urbanisme suivants : les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager, la réalisation d'infrastructures ou à un projet de construction.

## UD 3 - ACCES ET VOIRIE

### a) Voirie et dépendances

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent aussi prévoir le mode de circulation des cycles non motorisés et des personnes à mobilité réduite.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et aux stationnements des véhicules destinés au fonctionnement des constructions doivent être ménagés sur les emprises de projets et hors de tout espace public.

#### **b) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les constructions projetées, publiques ou privées, doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, dans la continuité des aménagements de la voirie.

L'accès et la configuration des halls principaux et locaux à vélos, poussettes, ordures ménagères, doivent être conçus de façon à les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite.

L'accès et la configuration des locaux destinés aux ordures ménagères doivent être conçus de façon à permettre le convoyage des conteneurs jusqu'à la voie publique.

Les locaux destinés au stationnement des bicyclettes devront être accessibles depuis les espaces extérieurs par des pentes d'une inclinaison inférieure ou égale à 5%.

### **UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **a) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les locaux destinés aux ordures ménagères doivent être équipés d'un point d'eau.

#### **b) Assainissement**

Toutes les constructions doivent respecter le Règlement du Service Assainissement de la Vallée de l'Yvette élaboré par le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (S.I.A.H.V.Y.) approuvé par délibération le 26 janvier 2008 (annexé au P.L.U.).

Elles doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

Les locaux destinés aux ordures ménagères doivent obligatoirement être équipés d'un siphon de sol raccordé au réseau d'eaux usées. Les surfaces du sol et des murs de ces espaces doivent être traitées de façon à empêcher l'infiltration des eaux de lavage dans les terrains.

Déversements interdits :

Il est formellement interdit de déverser ou de rejeter:

- des eaux usées domestiques dans le collecteur d'eaux pluviales et réciproquement,
- des effluents divers (eaux industrielles, de refroidissement, de drainages de nappes, de géothermie, rejets de pompes à chaleur, etc...) sans l'accord préalable du Service Public Assainissement,
- les déchets solides divers, tels que les ordures ménagères, (même après broyage), bouteilles, feuilles, etc...
- des liquides ou vapeurs corrosifs, des acides, des cyanures, des sulfures, des produits radioactifs, des matières inflammables ou susceptibles de provoquer des explosions,
- des composés cycliques hydroxylés et leur dérivés, notamment tous les carburants et lubrifiants,



- des solvants chlorés, peintures, laques et blancs gélatineux...
- des corps gras, huile de friture, pain de graisse,
- des déchets d'origine animale (sang, poils, crins...),
- des rejets susceptibles de porter l'eau des égouts à une température supérieure à 30° C,
- le contenu des fosses fixes et les effluents des fosses de type dit "fosse septique",
- d'une façon générale, tout corps ou produit susceptible de nuire au bon état ou au bon fonctionnement des ouvrages d'évacuation et de traitement ou au personnel exploitant ces ouvrages.

Le Service Public Assainissement se réserve le droit d'effectuer, chez tout usager et à toute époque, tout prélèvement de contrôle qu'il estimera utile. Si le prélèvement n'est pas conforme au présent règlement et à la législation en vigueur, les frais de contrôle et de mise en conformité seront à la charge de l'usager, sans préjudice des poursuites éventuelles.

- Eaux usées domestiques:

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

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées conformément à l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Avant tous travaux, une demande de branchement doit être déposée auprès du Service Assainissement de la Collectivité concernée (Syndicat de l'Yvette ou communes).

Le réseau public d'assainissement est de type séparatif. Les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, collectées séparément, sont évacuées par deux branchements distincts. Cependant, les eaux pluviales ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

- Eaux usées non domestiques:

Pour leur admission éventuelle dans un réseau public, les eaux provenant de forages, de drainages, les eaux de vidanges de piscine, les eaux de refroidissement sont assimilées à des eaux usées autres que domestiques. Elles doivent de ce fait, faire l'objet d'une autorisation de rejet par la collectivité et seront rejetées soit dans le réseau d'eaux usées soit dans le réseau d'eau pluviales en fonction de leur qualité et de leur température. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet au réseau.

Le branchement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public est soumis à autorisation, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les arrêtés d'autorisation feront référence à la convention spécifique de déversement détaillant les modalités administratives, techniques et financières du déversement (prétraitement, contrôles, redevances...).

La demande de déversement d'eaux usées non domestiques sera formulée auprès du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) et donnera lieu à l'établissement d'une convention spécifique de déversement.

Ce document nécessite une entente préalable entre les parties (Etablissement, SIAHVY et Commune).

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées (clapets anti-retour).

- Eaux pluviales et eaux de ruissellement:

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Elles sont en principe non polluées et peuvent rejoindre le milieu naturel (infiltration, rivière...) sans préjudice pour ce dernier et sans traitement préalable. Les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie devront subir un traitement avant rejet.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans les collecteurs d'eaux pluviales et en aucun cas dans ceux des eaux usées.

Elles seront, au niveau de la parcelle, infiltrées prioritairement, sinon régulées et éventuellement traitées. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (Objectif « zéro rejet »). Pour cela une étude d'infiltration devra être menée. A titre dérogatoire, l'évacuation dans les réseaux d'eaux pluviales sera admise, après démonstration (études) que l'infiltration et le stockage sont impossibles.

En cas d'infiltration totale, le système mis en place par le pétitionnaire devra être capable d'infiltrer toutes les eaux de ruissellement produites par la parcelle. (Puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, etc,...). L'infiltration peut être limitée du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement. Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale, il revient au propriétaire de faire réaliser, à sa charge, par un prestataire spécialisé de son choix une expertise l'attestant.

L'infiltration devra être complétée par un système de stockage à régulation de débit avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales. L'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur.

Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter au plus à 1.2 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 500 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale. (Le débit à l'exutoire ne devra pas excéder 1.2l/s par hectare pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans.). Des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.

Afin de respecter les objectifs de qualité de la rivière en vigueur, il sera demandé la mise en place à l'exutoire d'un dispositif de traitement des pollutions. Les ouvrages de régulation devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage. L'entretien est à la charge exclusive du propriétaire ou du maître d'ouvrage.

Toutes les eaux de ruissellement ne respectant pas les objectifs de qualité fixé par le SAGE Orge-Yvette devront faire l'objet d'un traitement spécifique. Les pollutions à maîtriser sont les hydrocarbures, les boues et les sables. Pour une pluie de période de retour 1 an, le rejet devra correspondre à une qualité « verte » selon la classification SEQ-eau, à savoir :

* MES (matières en suspension)	< 50 mg/l
* DBO5 (demande biochimique en oxygène à 5 jours)	< 6 mg/l
* DCO (demande chimique en oxygène)	< 30 mg/l
* O2 Dissous (oxygène dissout)	> 6 mg/l (taux de saturation : 70%)
* PH (acidité) compris entre	6,5 à 8,5
*NH4 (sels amoniaux)	< 1,5 mg/l

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voies privées, y compris les enrobés drainants, seront également traitées (désuillées, débourbées). L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure ou égale à 10 places pour véhicules légers ou 5 places de véhicules de type poids lourds. Les ouvrages de traitement devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau (loi n° 92-3 du 3 janvier 1992), doit être équipée 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.

### c) Réseaux divers

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

## UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## **UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **a) Règle générale**

Les constructions s'implantent en retrait de minimum 1 mètre des voies et emprises publiques.

### **b) Exceptions**

Toute extension ou surélévation d'une construction existante, qui ne respecte pas cette marge de recul, peut être réalisée dans le prolongement de la façade ou du pignon existant, sans pour autant se rapprocher de la voie.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ne sont pas assujettis à la règle UD6.

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

### **a) Règle générale**

Les constructions s'implantent sur ou en retrait de 2 mètres minimum d'une ou plusieurs limites séparatives.

### **b) Exceptions**

Toute extension ou surélévation d'une construction existante qui ne respecte pas ces marges de reculement peut être réalisée dans le prolongement de la façade ou du pignon existant, sans pour autant se rapprocher des limites séparatives

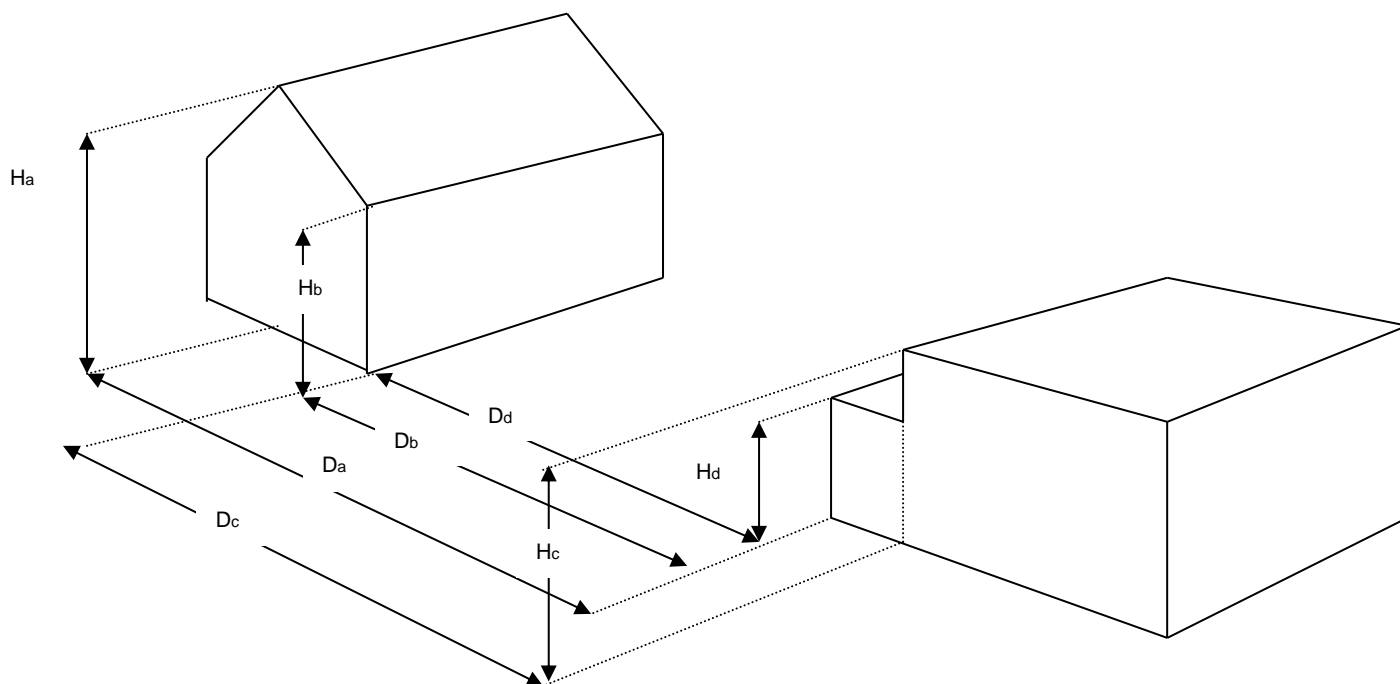
Les types d'occupation et d'utilisation des sols suivants ne sont pas assujettis à la règle UD 7. :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ;
- les petits abris de jardin en bois démontable de moins de 5 m<sup>2</sup>.

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

### a) Règle générale

Une distance D minimale de  $H/3$  pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales\* et de  $1,5 H$  pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales\* est imposée entre deux constructions.



On doit avoir :  $D_a \geq H_a/3$  ;  $D_b \geq H_b/3$  ;  $D_c \geq H_c/3$  ;  $D_d \geq H_d/3$  , etc. pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales\*.

On doit avoir :  $D_a \geq 1,5 H_a$  ;  $D_b \geq 1,5 H_b$  ;  $D_c \geq 1,5 H_c$  ;  $D_d \geq 1,5 H_d$  , etc. pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales\*.

### b) Exceptions

Les types d'occupation et d'utilisation des sols suivants ne sont pas assujettis à la règle UD 8 :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ;
- les petits abris de jardin en bois démontable de moins de  $5 \text{ m}^2$ .

## UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

## UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### a) Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### b) Règle générale

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

## UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. Ainsi, les constructions nouvelles ou les modifications apportées aux bâtiments existants devront elles respecter l'architecture initiale (forme, matériaux, pentes des toitures, etc.) des ensembles construits dans lesquels elles viennent s'insérer.

Pour toutes les constructions nouvelles, les locaux destinés aux ordures ménagères, aux encombrants ainsi qu'aux différents déchets liés à l'activité qui a lieu sur le terrain et dans les locaux, doivent être intégrés à la construction. Ils doivent être dimensionnés de façon à prendre en compte les besoins en volume du tri sélectif.

Des clôtures légères permettant le passage de la petite faune, avec un espace libre de 15 à 20 cm entre le bas de la clôture et le sol, sont préconisées afin de favoriser les continuités écologiques.

## UD 12 - STATIONNEMENT

### a) Règle générale

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Elles devront respecter les caractéristiques et les normes minimales décrites ci-dessous.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### b) Automobiles

- Les dimensions minimales des places de stationnement sont définies comme suit :

Mode de stationnement	Longueur des places	Largeur des places	Dégagement
stationnement en bataille	5,00 mètres	2,50 mètres	5,00 mètres
stationnement en épis	5,00 mètres	2,30 mètres	3,20 mètres
stationnement longitudinal	6,00 mètres	2,20 mètres	2,50 mètres

Dans les garages individuels, la surface minimale affectée au stationnement du véhicule est de 3,25 x 5,5 mètres. Leurs dimensions devront par ailleurs permettre d'intégrer le stationnement des vélos.

- Largeur des accès :

sens unique	2,50 m
double sens (- de 30 voitures)	3,80 m
double sens (+ de 30 voitures)	5,00 m

- Normes de stationnement :

habitat individuel	1,5 place par logement dont 1 couverte intégrée au logement
autres destinations	50% de la surface de plancher * totale de l'opération.

(\*) La surface forfaitaire d'une place de stationnement y compris les dégagements est de 25 m<sup>2</sup>.

- Rampes :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

### c) Cycles

- Dimension des places : 1m<sup>2</sup>
- Normes de stationnement :

#### Habitat :

0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

#### Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et équipements publics :

a minima une place pour dix employés et une place pour trois visiteurs.

#### Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

1 place pour huit à douze élèves.

Dans les garages individuels, les surfaces affectées aux cycles devront être comptées en supplément de la surface minimale affectée au véhicule.

- Rampes d'accès :

Les locaux destinés au stationnement des bicyclettes devront être accessibles par des pentes d'une inclinaison inférieure ou égale à 5%.

### d) Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à la règle UD12.

## UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### a) Obligation de planter

Les surfaces libres de construction doivent être traitées en jardin ou en terrasse.

A l'intérieur des lots, au moins 60% des espaces non construits devront être traités en jardin. Ces espaces verts devront être perméables sur une profondeur de 3 mètres minimum.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est imposé une diversité d'espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élané ou conique).

Il est préconisé de planter des espèces floristiques issues de la palette végétale locale. Le guide des plantations dans les Espaces Naturels Sensibles de l'Essonne préconise notamment les espèces suivantes : alisiers, châtaignier, sorbiers, érable, hêtre, prunus, ormes, poirier, pommier, tilleul, tremble, aubépines, ajoncs, bourdaine, cassissier, cornouillers, épine-vinette, fusain, groseillier, houx, néflier, nerprun, saules, sureau, viornes, bruyère, callune, daphné, églantier, fragon, rosiers.

Les espèces végétales susceptibles de déclencher ou d'amplifier des allergies respiratoires (bouleaux, charmes, aulnes, noisetiers, cyprès, frênes, oliviers, platanes, chênes, troènes et genévriers, par exemple) sont

déconseillées.

Les toitures plates sont de préférence végétalisées.

#### **b) Conditions de plantation**

Les arbres de haute tige doivent être plantés à au moins 2 mètres des clôtures et des réseaux et au minimum à 1.10 mètres des bordures de voiries. Ils doivent bénéficier d'une fosse de plantation de 5 m<sup>3</sup> minimum.

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias appelés également robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

#### **c) Aménagement paysager des espaces de stationnement extérieurs**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales, il est conseillé de réaliser les stationnements et voiries avec des matériaux semi-perméables tels que des enrobés drainants, pavés à joints creux, pavés enherbés, dalles alvéolées ou gazon-béton, ou de prévoir des ouvrages d'infiltration tels que des noues ou bassins de rétention.

### **UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est demandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

### **UD 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

# ZONE UH

---

## UH 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

Les constructions destinées à de l'activité de bureaux.

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les installations et travaux divers visés aux articles R. 421-19 à R. 421-25 et R. 425-24 à R. 425-28 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UH 2.

## UH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### a) Prescriptions particulières

En application de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 et de l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 06 juin 1986, la RN 118 et la RD 35 ont été classées en voies de type I (nuisances sonores importantes) sur la commune des Ulis.

A l'intérieur des secteurs délimités en bordure de la RN 118 et la RD 35 aux documents graphiques, les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté du 06 octobre 1978.

### b) Règles

Sont autorisés sous conditions particulières :

Les constructions destinées à de l'activité ou du commerce, si elles constituent une activité utile et compatible avec un quartier d'habitation.

Les constructions destinées à l'artisanat, si elles constituent une activité utile et compatible avec un quartier d'habitation.

Les équipements, s'ils sont liés au fonctionnement du quartier.

Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration préalables si elles constituent une activité compatible avec un quartier d'habitation et directement liées à son fonctionnement.

Les installations et travaux divers visés à l'article R. 421-19 à R. 421-25 et R. 425-24 à R. 425-28 du code de l'urbanisme suivants :

- les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager, la réalisation d'infrastructures ou à un projet de construction.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



### UH 3 - ACCES ET VOIRIE

#### a) Voirie et dépendances

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent aussi prévoir le mode de circulation des cycles non motorisés et des personnes à mobilité réduite.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et aux stationnements des véhicules destinés au fonctionnement des constructions doivent être ménagés sur les emprises de projets et hors de tout espace public.

#### b) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les constructions projetées, publiques ou privées, doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, dans la continuité des aménagements de la voirie.

L'accès et la configuration des halls principaux et locaux à vélos, poussettes, ordures ménagères, doivent être conçus de façon à les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite.

L'accès et la configuration des locaux destinés aux ordures ménagères doivent être conçus de façon à permettre le convoyage des conteneurs jusqu'à la voie publique.

Les locaux destinés au stationnement des bicyclettes devront être accessibles depuis les espaces extérieurs par des pentes d'une inclinaison inférieure ou égale à 5%.

### UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### a) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les locaux destinés aux ordures ménagères doivent être équipés d'un point d'eau.

#### b) Assainissement

Toutes les constructions doivent respecter le Règlement du Service Assainissement de la Vallée de l'Yvette élaboré par le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (S.I.A.H.V.Y.) approuvé par délibération le 26 janvier 2008 (annexé au P.L.U.).

Elles doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

Les locaux destinés aux ordures ménagères doivent obligatoirement être équipés d'un siphon de sol raccordé au réseau d'eaux usées. Les surfaces du sol et des murs de ces espaces doivent être traitées de façon à empêcher l'infiltration des eaux de lavage dans les terrains.

Déversements interdits :

Il est formellement interdit de déverser ou de rejeter:

- des eaux usées domestiques dans le collecteur d'eaux pluviales et réciproquement,
- des effluents divers (eaux industrielles, de refroidissement, de drainages de nappes, de géothermie, rejets de

pompes à chaleur, etc...) sans l'accord préalable du Service Public Assainissement,

- les déchets solides divers, tels que les ordures ménagères, (même après broyage), bouteilles, feuilles, etc...
- des liquides ou vapeurs corrosifs, des acides, des cyanures, des sulfures, des produits radioactifs, des matières inflammables ou susceptibles de provoquer des explosions,
- des composés cycliques hydroxylés et leur dérivés, notamment tous les carburants et lubrifiants,
- des solvants chlorés, peintures, laques et blancs gélamineux...
- des corps gras, huile de friture, pain de graisse,
- des déchets d'origine animale (sang, poils, crins...),
- des rejets susceptibles de porter l'eau des égouts à une température supérieure à 30° C,
- le contenu des fosses fixes et les effluents des fosses de type dit "fosse septique",
- d'une façon générale, tout corps ou produit susceptible de nuire au bon état ou au bon fonctionnement des ouvrages d'évacuation et de traitement ou au personnel exploitant ces ouvrages.

Le Service Public Assainissement se réserve le droit d'effectuer, chez tout usager et à toute époque, tout prélèvement de contrôle qu'il estimera utile. Si le prélèvement n'est pas conforme au présent règlement et à la législation en vigueur, les frais de contrôle et de mise en conformité seront à la charge de l'usager, sans préjudice des poursuites éventuelles.

- Eaux usées domestiques:

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

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées conformément à l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Avant tous travaux, une demande de branchement doit être déposée auprès du Service Assainissement de la Collectivité concernée (Syndicat de l'Yvette ou communes).

Le réseau public d'assainissement est de type séparatif. Les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, collectées séparément, sont évacuées par deux branchements distincts. Cependant, les eaux pluviales ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

- Eaux usées non domestiques:

Pour leur admission éventuelle dans un réseau public, les eaux provenant de forages, de drainages, les eaux de vidanges de piscine, les eaux de refroidissement sont assimilées à des eaux usées autres que domestiques. Elles doivent de ce fait, faire l'objet d'une autorisation de rejet par la collectivité et seront rejetées soit dans le réseau d'eaux usées soit dans le réseau d'eau pluviales en fonction de leur qualité et de leur température. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet au réseau.

Le branchement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public est soumis à autorisation, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les arrêtés d'autorisation feront référence à la convention spécifique de déversement détaillant les modalités administratives, techniques et financières du déversement (prétraitement, contrôles, redevances...).

La demande de déversement d'eaux usées non domestiques sera formulée auprès du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY) et donnera lieu à l'établissement d'une convention spécifique de déversement.

Ce document nécessite une entente préalable entre les parties (Etablissement, SIAHVVY et Commune).

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées (clapets anti-retour).

- Eaux pluviales et eaux de ruissellement:

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Elles sont en principe non polluées et peuvent rejoindre le milieu naturel (infiltration, rivière...) sans préjudice pour ce dernier et sans traitement préalable. Les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie devront subir un traitement avant rejet.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans les collecteurs d'eaux pluviales et en aucun cas dans ceux des eaux usées.

Elles seront, au niveau de la parcelle, infiltrées prioritairement, sinon régulées et éventuellement traitées. Dans

tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (Objectif « zéro rejet »). Pour cela une étude d'infiltration devra être menée. A titre dérogatoire, l'évacuation dans les réseaux d'eaux pluviales sera admise, après démonstration (études) que l'infiltration et le stockage sont impossibles.

En cas d'infiltration totale, le système mis en place par le pétitionnaire devra être capable d'infiltrer toutes les eaux de ruissellement produites par la parcelle. (Puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, etc,...).

L'infiltration peut être limitée du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement.

Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale, il revient au propriétaire de faire réaliser, à sa charge, par un prestataire spécialisé de son choix une expertise l'attestant.

L'infiltration devra être complétée par un système de stockage à régulation de débit avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales. L'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur.

Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter au plus à 1.2 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 500 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale.

(Le débit à l'exutoire ne devra pas excéder 1.2l/s par hectare pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans.). Des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.

Afin de respecter les objectifs de qualité de la rivière en vigueur, il sera demandé la mise en place à l'exutoire d'un dispositif de traitement des pollutions. Les ouvrages de régulation devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage. L'entretien est à la charge exclusive du propriétaire ou du maître d'ouvrage.

Toutes les eaux de ruissellement ne respectant pas les objectifs de qualité fixé par le SAGE Orge-Yvette devront faire l'objet d'un traitement spécifique. Les pollutions à maîtriser sont les hydrocarbures, les boues et les sables. Pour une pluie de période de retour 1 an, le rejet devra correspondre à une qualité « verte » selon la classification SEQ-eau, à savoir :

* MES (matières en suspension)	< 50 mg/l
* DBO5 (demande biochimique en oxygène à 5 jours)	< 6 mg/l
* DCO (demande chimique en oxygène)	< 30 mg/l
* O2 Dissous (oxygène dissout)	> 6 mg/l (taux de saturation : 70%)
* PH (acidité) compris entre	6,5 à 8,5
*NH4 (sels amoniaux)	< 1,5 mg/l

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voies privées, y compris les enrobés drainants, seront également traitées (désuillées, débourbées). L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure ou égale à 10 places pour véhicules légers ou 5 places de véhicules de type poids lourds. Les ouvrages de traitement devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau (loi n° 92-3 du 3 janvier 1992), doit être équipée 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.

### c) Réseaux divers

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

## UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### a) Règle générale

Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement de 9 mètres au moins de l'axe de la voie et de 5 mètres au moins de la limite d'emprise de la voie.

### b) Exceptions

Toute extension ou surélévation d'une construction existante, qui ne respecte pas cette marge de recul, peut être réalisée dans le prolongement de la façade ou du pignon existant, sans pour autant se rapprocher de la voie.

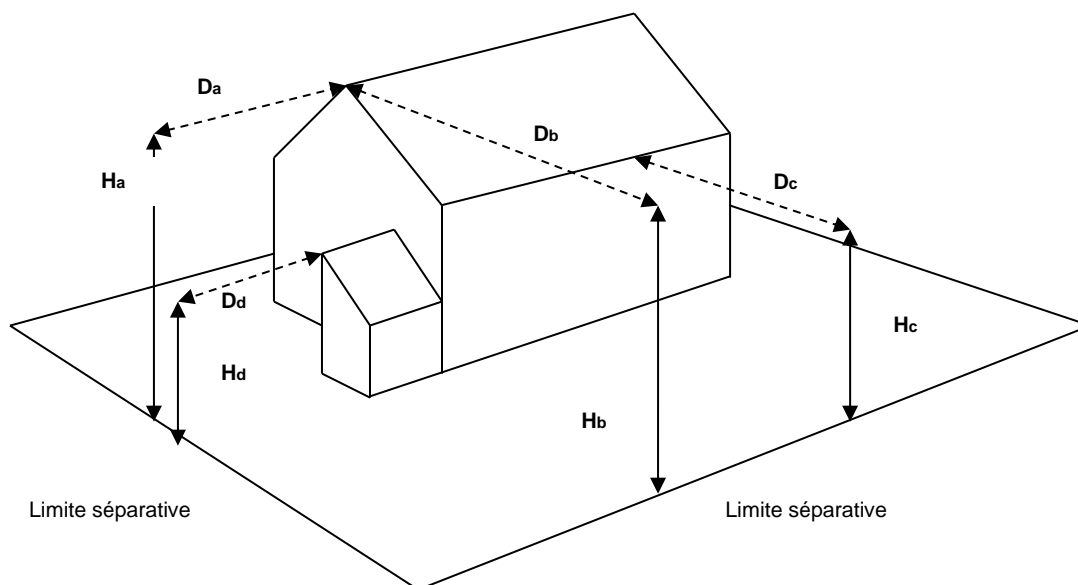
Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ne sont pas assujettis à la règle UH6.

## UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### a) Règle générale

Les constructions s'implantent avec un recul d'au moins  $H/3$  pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales\* et d'au moins  $H$  pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales\* (voir schéma)

Toutefois, les extensions de constructions existantes dont la hauteur totale ne dépasse pas 5 mètres et la hauteur à l'égoût du toit ne dépasse pas 3 mètres peuvent s'implanter en limite latérale, sous réserve que la façade implantée en limite ne comporte aucune baie.



On doit avoir :  $D_a \geq H_a/3$  ;  $D_b \geq H_b/3$  ;  $D_c \geq H_c/3$  ;  $D_d \geq H_d/3$  , etc. pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales\*.

On doit avoir :  $D_a \geq H_a$  ;  $D_b \geq H_b$  ;  $D_c \geq H_c$  ;  $D_d \geq H_d$  , etc. pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales\*.

La marge de reculement par rapport à la limite de fond de parcelle est de 5 mètres minimum.

### b) Exceptions

Toute extension ou surélévation d'une construction existante qui ne respecte pas ces marges de reculement peut être réalisée dans le prolongement de la façade ou du pignon existant, sans pour autant se rapprocher des limites séparatives

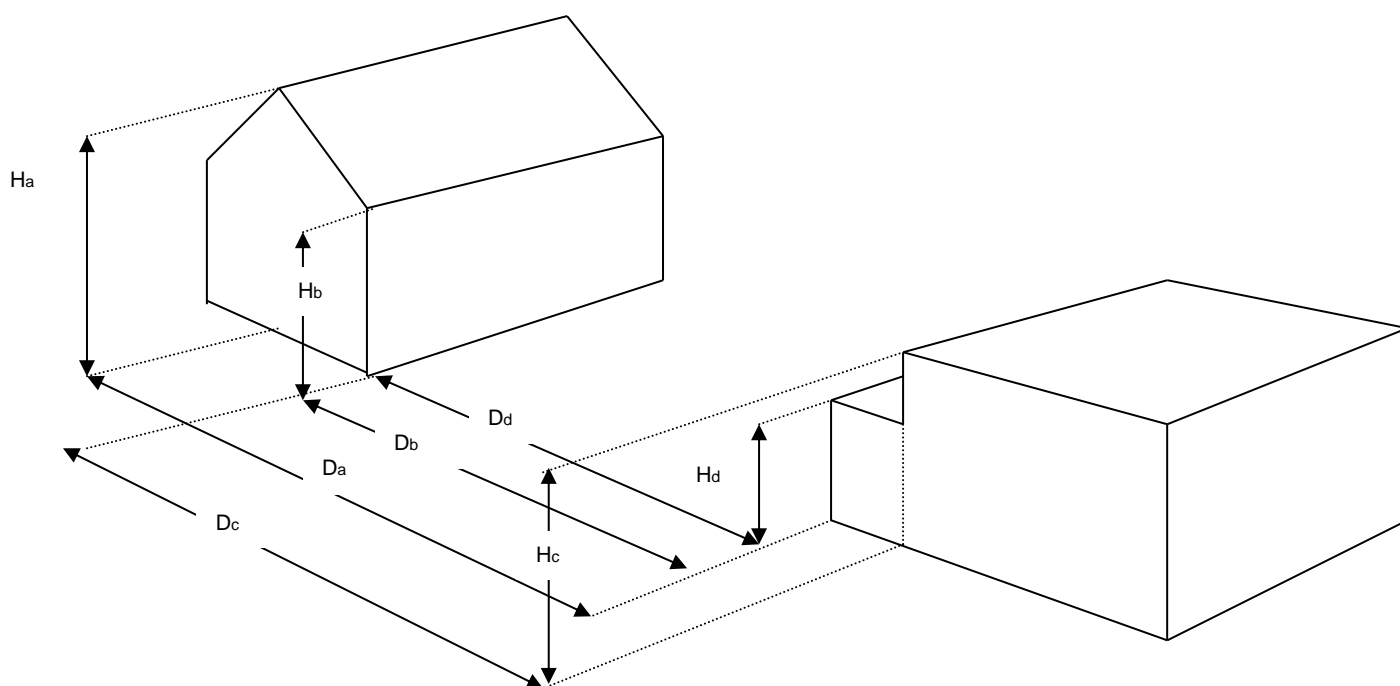
Les types d'occupation et d'utilisation des sols suivants ne sont pas assujettis à la règle UH 7. :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ;
- les petits abris de jardin en bois démontable de moins de 5 m<sup>2</sup>.

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

### a) Règle générale

Une distance D minimale de H/3 pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales\* et de 1,5 H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales\* est imposée entre deux constructions.



On doit avoir :  $D_a \geq H_a/3$  ;  $D_b \geq H_b/3$  ;  $D_c \geq H_c/3$  ;  $D_d \geq H_d/3$ , etc. pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales\*.

On doit avoir :  $D_a \geq 1,5 H_a$  ;  $D_b \geq 1,5 H_b$  ;  $D_c \geq 1,5 H_c$  ;  $D_d \geq 1,5 H_d$ , etc. pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales\*.

(\*) Les cuisines sont comptées parmi les pièces principales

### b) Exceptions

Les types d'occupation et d'utilisation des sols suivants ne sont pas assujettis à la règle UH 8 :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ;
- les petits abris de jardin en bois démontable de moins de 5 m<sup>2</sup>.

## **UH 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

## **UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **a) Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **b) Règle générale**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9.5 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Il peut être dérogé à la hauteur mentionnée ci-dessus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous réserve que cela réponde à des exigences fonctionnelles et/ou techniques impératives.

## **UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. Ainsi, les constructions nouvelles ou les modifications apportées aux bâtiments existants devront elles respecter l'architecture initiale (forme, matériaux, pentes des toitures, etc.) des ensembles construits dans lesquels elles viennent s'insérer.

Pour toutes les constructions nouvelles, les locaux destinés aux ordures ménagères, aux encombrants ainsi qu'aux différents déchets liés à l'activité qui a lieu sur le terrain et dans les locaux, doivent être intégrés à la construction. Ils doivent être dimensionnés de façon à prendre en compte les besoins en volume du tri sélectif.

Des clôtures légères permettant le passage de la petite faune, avec un espace libre de 15 à 20 cm entre le bas de la clôture et le sol, sont préconisées afin de favoriser les continuités écologiques.

## **UH 12 - STATIONNEMENT**

### **a) Règle générale**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Elles devront respecter les caractéristiques et les normes minimales décrites ci-dessous.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

**b) Automobiles**

- Les dimensions minimales des places de stationnement sont définies comme suit :

Mode de stationnement	Longueur des places	Largeur des places	Dégagement
stationnement en bataille	5,00 mètres	2,50 mètres	5,00 mètres
stationnement en épis	5,00 mètres	2,30 mètres	3,20 mètres
stationnement longitudinal	6,00 mètres	2,20 mètres	2,50 mètres

Dans les garages individuels, la surface minimale affectée au stationnement du véhicule est de 3,25 x 5,5 mètres. Leurs dimensions devront par ailleurs permettre d'intégrer le stationnement des vélos.

- Largeur des accès :

sens unique	2,50 m
double sens (- de 30 voitures)	3,80 m
double sens (+ de 30 voitures)	5,00 m

- Normes de stationnement :

habitat	1,5 places par logement dont 1 couverte intégrée au logement
autres destinations	50% de la surface de plancher * totale de l'opération.

(\*) La surface forfaitaire d'une place de stationnement y compris les dégagements est de 25 m<sup>2</sup>.

- Rampes :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

**c) Cycles**

- Dimension des places : 1m<sup>2</sup>

- Normes de stationnement :

Habitat :

0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et équipements publics :

a minima une place pour dix employés et une place pour trois visiteurs.

Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

1 place pour huit à douze élèves.

Dans les garages individuels, les surfaces affectées aux cycles devront être comptées en supplément de la surface minimale affectée au véhicule.

- Rampes d'accès :

Les locaux destinés au stationnement des bicyclettes devront être accessibles par des pentes d'une inclinaison inférieure ou égale à 5%.

**d) Exceptions**

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à la règle UH12.

**UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****a) Obligation de planter**

Les surfaces libres de construction doivent être traitées en jardin ou en terrasse.

A l'intérieur des lots, au moins 60% des espaces non construits devront être traités en jardin. Ces espaces verts devront être perméables sur une profondeur de 3 mètres minimum.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est imposé une diversité d'espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Les toitures plates sont de préférence végétalisées.

**b) Conditions de plantation**

Les arbres de haute tige doivent être plantés à au moins 2 mètres des clôtures et des réseaux et au minimum à 1.10 mètres des bordures de voiries. Ils doivent bénéficier d'une fosse de plantation de 5 m<sup>3</sup> minimum.

Il est préconisé de planter des espèces floristiques issues de la palette végétale locale. Le guide des plantations dans les Espaces Naturels Sensibles de l'Essonne préconise notamment les espèces suivantes : alisiers, châtaignier, sorbiers, érable, hêtre, prunus, ormes, poirier, pommier, tilleul, tremble, aubépines, ajoncs, bourdaine, cassissier, cornouillers, épine-vinette, fusain, groseillier, houx, néflier, nerprun, saules, sureau, viornes, bruyère, callune, daphné, églantier, fragon, rosiers.

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias appelés également robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les espèces végétales susceptibles de déclencher ou d'amplifier des allergies respiratoires (bouleaux, charmes, aulnes, noisetiers, cyprès, frênes, oliviers, platanes, chênes, troènes et genévriers, par exemple) sont déconseillées.

**c) Aménagement paysager des espaces de stationnement extérieurs**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales, il est conseillé de réaliser les stationnements et voiries avec des matériaux semi-perméables tels que des enrobés drainants, pavés à joints creux, pavés enherbés, dalles alvéolées ou gazon-béton, ou de prévoir des ouvrages d'infiltration tels que des noues ou bassins de rétention.

**UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**UH 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est demandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;



- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

#### **UH 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

# ZONE UL

---

## UL 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions destinées au commerce.

Les constructions destinées à l'artisanat qui ne seraient pas directement liées au fonctionnement de l'équipement.

Les constructions destinées aux bureaux qui ne seraient pas directement liées au fonctionnement de l'équipement.

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les installations et travaux divers visés aux articles R. 421-19 à R. 421-25 et R. 425-24 à R. 425-28 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UL 2.

Les constructions destinées à l'habitation et les installations classées nouvelles, l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières à l'article UL2.

## UL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### a) Prescriptions particulières

En application de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 et l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 06 juin 1986, l'A 10, la RN 118, la RD 118 et la RD 35 ont été classées en voies de type I (nuisances sonores importantes) sur la commune des Ulis.

A l'intérieur des secteurs délimités en bordure de l'A 10, la RN 118, la RD 118 et la RD 35 aux documents graphiques, les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté du 06 octobre 1978.

Cette zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.

### b) Règles

Sont autorisés sous conditions particulières :

Les constructions destinées à l'habitation des personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.

Les équipements collectifs qui constituent des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation préalables s'ils constituent une activité compatible avec le voisinage de quartiers d'habitation.

Les constructions et ouvrages liés à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure.

Les installations et travaux divers visés aux articles R. 421-19 à R. 421-25 et R. 425-24 à R. 425-28 du code de l'urbanisme suivants : les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager, la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction.

### UL 3 - ACCES ET VOIRIE

#### a) Voirie et dépendances

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent aussi prévoir le mode de circulation des cycles non motorisés et des personnes à mobilité réduite.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et aux stationnements des véhicules destinés au fonctionnement des constructions doivent être ménagés sur les emprises de projets et hors de tout espace public.

Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau existant dans une logique de continuité de la circulation et selon un principe de maillage. Ainsi, la création de voirie en impasse sera interdite.

#### b) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les constructions projetées, publiques ou privées, doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques, dans la continuité des aménagements de la voirie.

L'accès et la configuration des halls principaux et locaux à vélos, poussettes, ordures ménagères, doivent être conçus de façon à les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite.

L'accès et la configuration des locaux destinés aux ordures ménagères doivent être conçus de façon à permettre le convoyage des conteneurs jusqu'à la voie publique.

Les locaux destinés au stationnement des bicyclettes devront être accessibles depuis les espaces extérieurs par des pentes d'une inclinaison inférieure ou égale à 5%.

### UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### a) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les locaux destinés aux ordures ménagères doivent obligatoirement être équipés d'un point d'eau.

#### b) Assainissement

Toutes les constructions doivent respecter le Règlement du Service Assainissement de la Vallée de l'Yvette élaboré par le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (S.I.A.H.V.Y.) approuvé par délibération le 26 janvier 2008 (annexé au P.L.U.).

Elles doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

Les locaux destinés aux ordures ménagères doivent obligatoirement être équipés d'un siphon de sol raccordé au réseau d'eaux usées. Les surfaces du sol et des murs de ces espaces doivent être traitées de façon à empêcher l'infiltration des eaux de lavage dans les terrains.

#### Déversements interdits :

Il est formellement interdit de déverser ou de rejeter:

- des eaux usées domestiques dans le collecteur d'eaux pluviales et réciproquement,
- des effluents divers (eaux industrielles, de refroidissement, de drainages de nappes, de géothermie, rejets de pompes à chaleur, etc...) sans l'accord préalable du Service Public Assainissement,
- les déchets solides divers, tels que les ordures ménagères, (même après broyage), bouteilles, feuilles, etc...
- des liquides ou vapeurs corrosifs, des acides, des cyanures, des sulfures, des produits radioactifs, des matières inflammables ou susceptibles de provoquer des explosions,
- des composés cycliques hydroxylés et leur dérivés, notamment tous les carburants et lubrifiants,
- des solvants chlorés, peintures, laques et blancs gélatineux...
- des corps gras, huile de friture, pain de graisse,
- des déchets d'origine animale (sang, poils, crins...),
- des rejets susceptibles de porter l'eau des égouts à une température supérieure à 30° C,
- le contenu des fosses fixes et les effluents des fosses de type dit "fosse septique",
- d'une façon générale, tout corps ou produit susceptible de nuire au bon état ou au bon fonctionnement des ouvrages d'évacuation et de traitement ou au personnel exploitant ces ouvrages.

Le Service Public Assainissement se réserve le droit d'effectuer, chez tout usager et à toute époque, tout prélèvement de contrôle qu'il estimera utile. Si le prélèvement n'est pas conforme au présent règlement et à la législation en vigueur, les frais de contrôle et de mise en conformité seront à la charge de l'usager, sans préjudice des poursuites éventuelles.

- Eaux usées domestiques:

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

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées conformément à l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Avant tous travaux, une demande de branchement doit être déposée auprès du Service Assainissement de la Collectivité concernée (Syndicat de l'Yvette ou communes).

Le réseau public d'assainissement est de type séparatif. Les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, collectées séparément, sont évacuées par deux branchements distincts. Cependant, les eaux pluviales ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

- Eaux usées non domestiques:

Pour leur admission éventuelle dans un réseau public, les eaux provenant de forages, de drainages, les eaux de vidanges de piscine, les eaux de refroidissement sont assimilées à des eaux usées autres que domestiques. Elles doivent de ce fait, faire l'objet d'une autorisation de rejet par la collectivité et seront rejetées soit dans le réseau d'eaux usées soit dans le réseau d'eau pluviales en fonction de leur qualité et de leur température. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet au réseau.

Le branchement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public est soumis à autorisation, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les arrêtés d'autorisation feront référence à la convention spécifique de déversement détaillant les modalités administratives, techniques et financières du déversement (prétraitement, contrôles, redevances...).

La demande de déversement d'eaux usées non domestiques sera formulée auprès du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY) et donnera lieu à l'établissement d'une convention spécifique de déversement.

Ce document nécessite une entente préalable entre les parties (Etablissement, SIAHVVY et Commune).

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées (clapets anti-retour).

- Eaux pluviales et eaux de ruissellement:

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Elles sont en principe non polluées et peuvent rejoindre le milieu naturel (infiltration, rivière...) sans préjudice pour ce dernier et sans traitement préalable. Les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie devront subir un traitement avant rejet.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans les collecteurs d'eaux pluviales et en aucun cas dans ceux des eaux usées.

Elles seront, au niveau de la parcelle, infiltrées prioritairement, sinon régulées et éventuellement traitées. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (Objectif « zéro rejet »). Pour cela une étude d'infiltration devra être menée. A titre dérogatoire, l'évacuation dans les réseaux d'eaux pluviales sera admise, après démonstration (études) que l'infiltration et le stockage sont impossibles.

En cas d'infiltration totale, le système mis en place par le pétitionnaire devra être capable d'infiltrer toutes les eaux de ruissellement produites par la parcelle. (Puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, etc,...). L'infiltration peut être limitée du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement.

Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale, il revient au propriétaire de faire réaliser, à sa charge, par un prestataire spécialisé de son choix une expertise l'attestant.

L'infiltration devra être complétée par un système de stockage à régulation de débit avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales. L'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur.

Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter au plus à 1.2 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 500 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale. (Le débit à l'exutoire ne devra pas excéder 1.2 l/s par hectare pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans.). Des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.

Afin de respecter les objectifs de qualité de la rivière en vigueur, il sera demandé la mise en place à l'exutoire d'un dispositif de traitement des pollutions. Les ouvrages de régulation devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage. L'entretien est à la charge exclusive du propriétaire ou du maître d'ouvrage.

Toutes les eaux de ruissellement ne respectant pas les objectifs de qualité fixé par le SAGE Orge-Yvette devront faire l'objet d'un traitement spécifique. Les pollutions à maîtriser sont les hydrocarbures, les boues et les sables. Pour une pluie de période de retour 1 an, le rejet devra correspondre à une qualité « verte » selon la classification SEQ-eau, à savoir :

* MES (matières en suspension)	< 50 mg/l
* DBO5 (demande biochimique en oxygène à 5 jours)	< 6 mg/l
* DCO (demande chimique en oxygène)	< 30 mg/l
* O2 Dissous (oxygène dissout)	> 6 mg/l (taux de saturation : 70%)
* PH (acidité) compris entre	6,5 à 8,5
*NH4 (sels amoniaux)	< 1,5 mg/l

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voies privées, y compris les enrobés drainants, seront également traitées (désuillées, débourbées). L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure ou égale à 10 places pour véhicules légers ou 5 places de véhicules de type poids lourds.

Les ouvrages de traitement devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau (loi n° 92-3 du 3 janvier 1992), doit être équipée 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.

**c) Réseaux divers**

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

**UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****a) Règle générale**

Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques.  
En l'absence d'indication graphique, les constructions pourront s'implanter soit à la limite de l'emprise de la voie, soit en retrait de un mètre minimum de celle-ci.

**b) Exceptions**

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ne sont pas assujettis à la règle UL6.

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

Les constructions seront implantées en retrait de un mètre minimum ou sur les limites séparatives.

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

Non réglementé

**UL 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****a) Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.  
La hauteur maximum des constructions est celle indiquée au document graphique.

Ne sont pas inclus dans les hauteurs de bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

**b) Règle générale**

La hauteur des constructions ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques.

## UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### a) Aspect architectural

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. Elles devront notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et lointaine.

L'architecture devra être sobre, contemporaine et de grande qualité. Les couleurs criardes sont interdites au profit de teintes plus naturelles (pierre, gris clair, bois etc.). Des matériaux comme la brique et le bois pourront être mis en œuvre pour valoriser la finition des projets.

Par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, l'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit permettre de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Tous les éléments qui s'ajoutent à une façade doivent contribuer à la qualité de la réalisation. Ainsi il est essentiel de bien positionner et de bien proportionner ces éléments en les composant avec l'ensemble de la façade.

L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les volumes, les éléments d'architecture ou de végétation.

### b) Garde-corps en toiture

Pour les constructions nouvelles, les protections pour le personnel intervenant en toiture (garde-corps) doivent être systématiquement intégrées au projet de façade dès la conception des bâtiments, soit par la surélévation des acrotères soit par un autre dispositif participant à la composition de la façade et y ajoutant un intérêt architectural.

Pour les constructions existantes, les dispositifs de protection devront soit compléter la composition architecturale de la façade de façon élégante soit être étudiés pour qu'ils soient le moins visibles possible de la voie et des espaces publics (inclinaison, couleurs se fondant avec le ciel etc.)

### c) Dispositifs spécifiques

Toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radio téléphonie.

Les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : les ventilations), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie.

Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des immeubles devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqué par des acrotères ou par d'autres éléments de façade afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics.

### d) Locaux à ordures

Pour toutes les constructions nouvelles ne disposant pas de bornes d'apport volontaire proches, les locaux destinés aux ordures ménagères, aux encombrants ainsi qu'aux différents déchets liés à l'activité qui a lieu sur le terrain et dans les locaux, doivent être intégrés à la construction. Ils doivent être dimensionnés de façon à prendre en compte les besoins en volume du tri sélectif.

### e) Clôtures

Des clôtures légères permettant le passage de la petite faune, avec un espace libre de 15 à 20 cm entre le bas de la clôture et le sol, sont préconisées afin de favoriser les continuités écologiques.

## UL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Leur nombre et leurs caractéristiques doivent être adaptés aux besoins des équipements.

En secteur ULa, le nombre de places de stationnement minimum est fixé à 40 dont une partie devra être réalisée en souterrain.

Les aménagements doivent toutefois répondre aux normes définies ci-dessous :

#### a) Automobiles

- Les dimensions minimales des places de stationnement sont définies comme suit :

Mode de stationnement	Longueur des places	Largeur des places	Dégagement
stationnement en bataille	5,00 mètres	2,50 mètres	5,00 mètres
stationnement en épis	5,00 mètres	2,30 mètres	3,20 mètres
stationnement longitudinal	6,00 mètres	2,20 mètres	2,50 mètres

- Largeur des accès :

sens unique	2,50 m
double sens (- de 30 voitures)	3,80 m
double sens (+ de 30 voitures)	5,00 m

Le nombre et les caractéristiques des places de stationnement doivent être adaptés aux besoins des équipements et prendre en compte les besoins en stationnement des usagers, des visiteurs ainsi que du personnel.

En secteur ULa, le nombre de places de stationnement minimum est fixé à 40 dont une partie devra être réalisée en souterrain.

#### b) Cycles

Les projets doivent prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos conforme aux exigences du code de la construction et de l'habitation et du plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France.

Dimension des places : 1 m<sup>2</sup>

Normes minimales de stationnement :

##### Habitat :

0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

##### Bureaux :

1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics :

a minima une place pour dix employés et une place pour trois visiteurs.

##### Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

1 place pour huit à douze élèves.

#### c) Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à la règle UL12.



## UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### a) Espaces boisés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113 et suivants et R.130 1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils sont indiqués au plan par des hachures quadrillées et font l'objet de prescriptions mentionnées aux dispositions générales du présent règlement.

### b) Obligation de planter

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

Les toitures plates sont de préférence végétalisées.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est imposé une diversité d'espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

La plantation en haie de thuyas ou d'autres végétaux à fort développement devra être systématiquement motivée par des objectifs architecturaux.

Les plantations en haie qui créeraient un écran entre les constructions et la voie publique ne pourront pas être autorisées lorsque les constructions elles-mêmes ont vocation à participer à l'animation et à la structuration de l'espace urbain.

### c) Conditions de plantation

Les arbres de haute tige doivent être plantés à au moins 2 mètres des clôtures et des réseaux et au minimum à 1.10 mètres des bordures de voiries. Ils doivent bénéficier d'une fosse de plantation de 5 m<sup>3</sup> minimum.

Il est préconisé de planter des espèces floristiques issues de la palette végétale locale. Le guide des plantations dans les Espaces Naturels Sensibles de l'Essonne préconise notamment les espèces suivantes : alisiers, châtaignier, sorbiers, érable, hêtre, prunus, ormes, poirier, pommier, tilleul, tremble, aubépines, ajoncs, bourdaine, cassissier, cornouillers, épine-vinette, fusain, groseillier, houx, néflier, nerprun, saules, sureau, viornes, bruyère, callune, daphné, églantier, fragon, rosiers.

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias également appelés robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les espèces végétales susceptibles de déclencher ou d'amplifier des allergies respiratoires (bouleaux, charmes, aulnes, noisetiers, cyprès, frênes, oliviers, platanes, chênes, troènes et genévriers, par exemple) sont déconseillées.

### d) Aménagement paysager des espaces de stationnement

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales, il est conseillé de réaliser les stationnements et voiries avec des matériaux semi-perméables tels que des enrobés drainants, pavés à joints creux, pavés enherbés, dalles alvéolées ou gazon-béton, ou de prévoir des ouvrages d'infiltration tels que des noues ou bassins de rétention.

Les zones de stationnement doivent être plantées de la façon suivante :

Des arbres de haute tige devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement soit toutes les deux places en cas de stationnement longitudinal (distance équivalente à environ 10 mètres).

Les passages piétons traversant auront un accompagnement végétal

### e) Plantations à conserver, à conforter ou à réaliser

Les espaces verts indiqués au document graphique par une trame spécifique doivent être conservés et confortés. Toute construction y est interdite à l'exception des ouvrages destinés au bon fonctionnement des espaces, des services publics et des réseaux. Le passage de cheminements ou de voies permettant de renforcer le maillage des circulations ainsi que l'aménagement d'aires de jeux sont autorisés.

Les accompagnements végétaux des voiries identifiés au plan de zonage doivent être maintenus dans la mesure du possible et s'ils ne gênent pas les aménagements de l'espace public ou la création de nouveaux accès aux terrains.

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UL 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est demandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

#### **ARTICLE UL 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

# ZONE UI

*Cette zone est composée de quatre secteurs :*

- le secteur UIa correspond à la partie ulissienne du parc d'activités de Courtaboeuf, et à un terrain situé en entrée de ville
- le secteur UIb concerne le centre commercial Ulis 2,
- le secteur UIc correspond à la chaufferie urbaine et ses annexes techniques,
- le secteur UId correspond à la zone commerciale située le long de l'avenue d'Océanie.

## UI 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sur les secteurs UIa, UIb, UIc et UId :

Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

L'entreposage en extérieur

Les dépôts extérieurs de quelque nature que ce soit.

Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.

Sur les secteurs UIa et UIc seulement :

Les constructions nouvelles à usage de commerce d'une surface supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## UI 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### a) Prescriptions particulières

En application de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 et l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 06 juin 1986, l'A10, la RN118, la RD 118 et la RD 35 ont été classées en voies de type I (nuisances sonores importantes) et la RD 218 en voie de type II (nuisances sonores moins importantes) sur la commune des Ulis.

Sur le secteur UIa :

A l'intérieur des secteurs délimités en bordure de l'A 10, la RN 118, la RD 118 et la RD 218 aux documents graphiques, les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté du 06 octobre 1978.

Sur les secteurs UIb et UIc :

A l'intérieur des secteurs délimités en bordure de la RD 35 aux documents graphiques, les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté du 06 octobre 1978.

Sur le secteur UId :

A l'intérieur des secteurs délimités en bordure de l'A 10 et la RD 118 aux documents graphiques, les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté du 06 octobre 1978.

**b) Règles**Sur les secteurs U1a, U1b, U1c et U1d.

sont autorisés sous conditions particulières :

Les constructions destinées à l'habitation des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.

Les installations et travaux divers visés à l'article R. 421-19 à R. 421-25 et R. 425-24 à R. 425-28 du code de l'urbanisme suivants : les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sur le secteur U1a seulement.

Sont autorisés sous conditions particulières :

L'aménagement et l'extension des surfaces commerciales existantes dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, dans la limite d'une augmentation de 20% par rapport à la surface de plancher autorisée à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être compatibles et nécessaires aux activités tertiaires et industrielles du Parc d'Activités de Courtabœuf.

Les constructions nouvelles à usage de commerces et l'aménagement et l'extension des surfaces commerciales existantes dont la surface de plancher est inférieure à 500 m<sup>2</sup>, sous réserve d'être compatibles et nécessaires aux activités tertiaires et industrielles du Parc d'Activités de Courtabœuf.

Sur les secteurs U1a et U1d seulement :

sont autorisées sous conditions particulières :

Les parkings en silo, sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Les éléments du patrimoine bâtis identifiés au plan de zonage :

Ces bâtiments ne peuvent être détruits. Ils peuvent faire l'objet d'aménagement, sous réserve que leur caractère architectural initial soit préservé.

**UI 3 - ACCES ET VOIRIE****a) Voirie et dépendances**Sur les secteurs U1a, U1b, U1c et U1d :

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent permettre l'approche et le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent aussi prévoir le mode de circulation des cycles non motorisés et des personnes à mobilité réduite.

Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau existant dans une logique de continuité de la circulation et selon un principe de maillage. Ainsi, la création de voirie en impasse sera interdite, sauf pour desservir au plus 3 lots.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et aux stationnements des véhicules destinés au fonctionnement des constructions doivent être ménagés sur les emprises de projets et hors de tout espace public.

Sur le secteur Ula seulement :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir :

- une largeur de chaussée de 8 mètres
- des rayons en plan de 15 m sur axe
- une piste cyclable
- deux trottoirs pour piétons permettant la circulation des personnes à mobilité réduite

Sur les secteurs Ulb et Ulc seulement :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur totale d'emprise de 8 m au moins.

Sur le secteur Uld seulement :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir :

- une largeur de chaussée de 6,50 mètres
- des rayons en plan de 5 m sur axe
- une piste cyclable

**b) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, dans la continuité des aménagements de la voirie.

L'accès et la configuration des halls principaux et locaux à vélos, poussettes, ordures ménagères, doivent être conçus de façon à les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite.

L'accès et la configuration des locaux destinés aux ordures ménagères doivent être conçus de façon à permettre le convoyage des conteneurs jusqu'à la voie publique.

Les locaux destinés au stationnement des bicyclettes devront être accessibles depuis les espaces extérieurs par des pentes d'une inclinaison inférieure ou égale à 5%.

**UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****a) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les locaux destinés aux ordures ménagères doivent obligatoirement être équipés d'un point d'eau.

**b) Assainissement**

Toutes les constructions doivent respecter le Règlement du Service Assainissement de la Vallée de l'Yvette élaboré par le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (S.I.A.H.V.Y.) approuvé par délibération le 26 janvier 2008 (annexé au P.L.U.).

Elles doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

Les locaux destinés aux ordures ménagères doivent obligatoirement être équipés d'un siphon de sol raccordé au

réseau d'eaux usées. Les surfaces du sol et des murs de ces espaces doivent être traitées de façon à empêcher l'infiltration des eaux de lavage dans les terrains.

Déversements interdits :

Il est formellement interdit de déverser ou de rejeter:

- des eaux usées domestiques dans le collecteur d'eaux pluviales et réciproquement,
- des effluents divers (eaux industrielles, de refroidissement, de drainages de nappes, de géothermie, rejets de pompes à chaleur, etc...) sans l'accord préalable du Service Public Assainissement,
- les déchets solides divers, tels que les ordures ménagères, (même après broyage), bouteilles, feuilles, etc...
- des liquides ou vapeurs corrosifs, des acides, des cyanures, des sulfures, des produits radioactifs, des matières inflammables ou susceptibles de provoquer des explosions,
- des composés cycliques hydroxylés et leur dérivés, notamment tous les carburants et lubrifiants,
- des solvants chlorés, peintures, laques et blancs gélatineux...
- des corps gras, huile de friture, pain de graisse,
- des déchets d'origine animale (sang, poils, crins...),
- des rejets susceptibles de porter l'eau des égouts à une température supérieure à 30° C,
- le contenu des fosses fixes et les effluents des fosses de type dit "fosse septique",
- d'une façon générale, tout corps ou produit susceptible de nuire au bon état ou au bon fonctionnement des ouvrages d'évacuation et de traitement ou au personnel exploitant ces ouvrages.

Le Service Public Assainissement se réserve le droit d'effectuer, chez tout usager et à toute époque, tout prélèvement de contrôle qu'il estimera utile. Si le prélèvement n'est pas conforme au présent règlement et à la législation en vigueur, les frais de contrôle et de mise en conformité seront à la charge de l'usager, sans préjudice des poursuites éventuelles.

- Eaux usées domestiques:

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

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées conformément à l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Avant tous travaux, une demande de branchement doit être déposée auprès du Service Assainissement de la Collectivité concernée (Syndicat de l'Yvette ou communes).

Le réseau public d'assainissement est de type séparatif. Les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, collectées séparément, sont évacuées par deux branchements distincts. Cependant, les eaux pluviales ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

- Eaux usées non domestiques:

Pour leur admission éventuelle dans un réseau public, les eaux provenant de forages, de drainages, les eaux de vidanges de piscine, les eaux de refroidissement sont assimilées à des eaux usées autres que domestiques. Elles doivent de ce fait, faire l'objet d'une autorisation de rejet par la collectivité et seront rejetées soit dans le réseau d'eaux usées soit dans le réseau d'eau pluviales en fonction de leur qualité et de leur température. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet au réseau.

Le branchement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public est soumis à autorisation, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les arrêtés d'autorisation feront référence à la convention spécifique de déversement détaillant les modalités administratives, techniques et financières du déversement (prétraitement, contrôles, redevances...).

La demande de déversement d'eaux usées non domestiques sera formulée auprès du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) et donnera lieu à l'établissement d'une convention spécifique de déversement.

Ce document nécessite une entente préalable entre les parties (Etablissement, SIAHVY et Commune).

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées (clapets anti-retour).

- Eaux pluviales et eaux de ruissellement:

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Elles sont en principe non polluées et peuvent rejoindre le milieu naturel (infiltration, rivière...) sans préjudice pour ce dernier et sans traitement préalable. Les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie devront subir un traitement avant rejet.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans les collecteurs d'eaux pluviales et en aucun cas dans ceux des eaux usées.

Elles seront, au niveau de la parcelle, infiltrées prioritairement, sinon régulées et éventuellement traitées. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (Objectif « zéro rejet »). Pour cela une étude d'infiltration devra être menée. A titre dérogatoire, l'évacuation dans les réseaux d'eaux pluviales sera admise, après démonstration (études) que l'infiltration et le stockage sont impossibles.

En cas d'infiltration totale, le système mis en place par le pétitionnaire devra être capable d'infiltrer toutes les eaux de ruissellement produites par la parcelle. (Puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, etc,...).

L'infiltration peut être limitée du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement.

Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale, il revient au propriétaire de faire réaliser, à sa charge, par un prestataire spécialisé de son choix une expertise l'attestant.

L'infiltration devra être complétée par un système de stockage à régulation de débit avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales. L'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur.

Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter au plus à 1.2 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 500 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale.

(Le débit à l'exutoire ne devra pas excéder 1.2l/s par hectare pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans.). Des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.

Afin de respecter les objectifs de qualité de la rivière en vigueur, il sera demandé la mise en place à l'exutoire d'un dispositif de traitement des pollutions. Les ouvrages de régulation devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage. L'entretien est à la charge exclusive du propriétaire ou du maître d'ouvrage.

Toutes les eaux de ruissellement ne respectant pas les objectifs de qualité fixé par le SAGE Orge-Yvette devront faire l'objet d'un traitement spécifique. Les pollutions à maîtriser sont les hydrocarbures, les boues et les sables. Pour une pluie de période de retour 1 an, le rejet devra correspondre à une qualité « verte » selon la classification SEQ-eau, à savoir :

* MES (matières en suspension)	< 50 mg/l
* DBO5 (demande biochimique en oxygène à 5 jours)	< 6 mg/l
* DCO (demande chimique en oxygène)	< 30 mg/l
* O2 Dissous (oxygène dissout)	> 6 mg/l (taux de saturation : 70%)
* PH (acidité) compris entre	6,5 à 8,5
*NH4 (sels amoniaux)	< 1,5 mg/l

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voies privées, y compris les enrobés drainants, seront également traitées (désuillées, débourbées). L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure ou égale à 10 places pour véhicules légers ou 5 places de véhicules de type poids lourds.

Les ouvrages de traitement devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau (loi n° 92-3 du 3 janvier 1992), doit être équipée 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.

### **c) Réseaux divers**

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

## **UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **a) Règle générale**

Sur les secteurs UIa, UIb, UIc et UId :

Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques.

Sur les secteurs UIa et UIc :

Toutefois, les locaux de distribution de carburant, les loges de gardiens ou les locaux d'accueil pourront s'implanter à 5 mètres de la limite de l'emprise de la voie.

Sur le secteur UIa seulement :

En l'absence d'indication graphique, les constructions devront s'implanter à 6 mètres au moins de la limite de l'emprise de la voie.

Sur les secteurs UIb et UIc seulement :

En l'absence d'indication graphique, les constructions s'implantent:

- Soit en limite des voies et emprises publiques,
- Soit en retrait de 8 mètres minimum de ces limites.

Sur le secteur UId seulement :

En l'absence d'indication graphique, les constructions devront s'implanter à 5 mètres au moins de l'emprise de la voie.

### **b) Exceptions**

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ne sont pas assujettis à la règle UI6.

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

### **a) Règle générale**

Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.



Sur les secteurs U1c et U1d :

Les constructions en sous-sol à usage exclusif de parking sont autorisées jusqu'à une distance minimum de 1 m des limites séparatives.

Sur le secteur U1a :

Les constructions seront édifiées à 6 mètres au moins des limites séparatives.

Sur les secteurs U1b et U1c :

Les constructions s'implantent en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives.

Sur le secteur U1d :

Les constructions seront édifiées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

**b) Exceptions**Sur les secteurs U1a, U1b, U1c et U1d :

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ne sont pas assujettis à la règle UI7.

Sur les secteurs U1a et U1d seulement :

Les rampes d'accès aux parkings ne sont pas assujetties à la règle UI7.

**UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE****a) Règle générale**Sur le secteur U1a:

Sur une même propriété, la distance entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à 5 mètres.

Sur les secteurs U1b et U1c :

La distance entre deux bâtiments n'est pas réglementée.

Sur le secteur U1d :

Sous réserve des normes applicables, sur une même propriété, la distance entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à 6 m.

**b) Exceptions**

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à la règle UI8.

**UI 9 - EMPRISE AU SOL****a) Définition**

C'est la projection au sol du volume de la construction. Cette projection ne prend pas en compte les balcons saillants et les éléments de modénature.

**b) Règles**

Sur les secteurs UIa, UIb, UIc et UId :

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

**UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****a) Définition**

La hauteur des constructions est exprimée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

Ne sont pas inclus dans les hauteurs de bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

**b) Règle**

Sur les secteurs UIa et UId :

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celle indiquée aux documents graphiques.

Sur le secteur UIb :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres. Pour des éléments ponctuels d'ordre décoratif ou architectural, une dérogation peut être délivrée jusqu'à une hauteur de 18 mètres

Sur le secteur UIc :

La hauteur maximale des constructions, à l'exception des cheminées, est de 20 mètres.

Sur tous les secteurs :

Il peut être dérogé aux hauteurs mentionnées ci-dessus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous réserve que cela réponde à des exigences fonctionnelles et/ou techniques impératives.

**UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****a) Aspect architectural**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Elles devront notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et lointaine.

L'architecture devra être sobre, contemporaine et de grande qualité. Les couleurs criardes sont interdites au profit de teintes plus naturelles (pierre, gris clair, bois etc.). Des matériaux comme la brique et le bois pourront être mis en œuvre pour valoriser la finition des projets.

En revanche, les matériaux présentant un aspect peu noble (de type bardages métalliques à rainures épaisses, tôle ondulée, etc.) ne pourront être utilisés à moins d'apporter au bâtiment une qualité architecturale démontrée.

Par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, l'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit permettre de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

L'architecture des constructions (toitures, façades, motifs architecturaux ou autres éléments de modénature) ne pourra être utilisée directement à des fins d'enseigne ou de publicité. Par exemple, ne sauraient être admises les formes de toiture ou d'architecture évoquant instantanément telle ou telle enseigne.

Tous les éléments qui s'ajoutent à une façade doivent contribuer à la qualité de la réalisation.

Ainsi il est essentiel de bien positionner et de bien proportionner ces éléments en les composant avec l'ensemble de la façade.

En particulier, les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments.

Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction.

Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie.

Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.

L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les volumes, les éléments d'architecture ou de végétation.

#### **b) Garde-corps en toiture**

Pour les constructions nouvelles, les protections pour le personnel intervenant en toiture (garde-corps) doivent être systématiquement intégrées au projet de façade dès la conception des bâtiments, soit par la surélévation des acrotères soit par un autre dispositif participant à la composition de la façade et y ajoutant un intérêt architectural.

Pour les constructions existantes, les dispositifs de protection devront soit compléter la composition architecturale de la façade de façon élégante soit être étudiés pour qu'ils soient le moins visibles possible de la voie et des espaces publics (inclinaison, couleurs se fondant avec le ciel etc.)

#### **c) Antennes de radiotéléphonie**

Dans la mesure du possible, l'impact visuel des antennes de radiotéléphonie devra être minimisé (intégration à la façade, faible visibilité depuis l'espace public, etc.)

La construction de supports spécifiques du type mats ou pylônes indépendants des constructions est interdite

#### **d) Autres dispositifs spécifiques**

Les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : les ventilations), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie.

Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des immeubles devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqué par des acrotères ou par d'autres éléments de façade afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics.

#### **e) Clôtures**

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- hauteur limite : 2 mètres,
- elles ne peuvent comporter de parties pleines sur plus du tiers de la hauteur.

Les matériaux barbelés, les grillages non traités ou galvanisés, les éléments en béton ou fibro-ciment sont interdits.

Les grillages devront être peints dans une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur blanche ou claire sont interdits.

Des clôtures légères permettant le passage de la petite faune, avec un espace libre de 15 à 20 cm entre le bas de la clôture et le sol, sont préconisées afin de favoriser les continuités écologiques.

#### **f) Stationnement**

Les ouvrages et constructions liés au stationnement doivent être traités de manière à s'insérer dans leur environnement naturel ou urbain de façon la plus harmonieuse possible.

#### **g) Locaux à ordures**

Pour toutes les constructions nouvelles, les locaux destinés aux ordures ménagères, aux encombrants ainsi qu'aux différents déchets liés à l'activité qui a lieu sur le terrain et dans les locaux, doivent être intégrés à la construction. Ils doivent être dimensionnés de façon à prendre en compte les besoins en volume du tri sélectif.

## UI 12 - STATIONNEMENT

Toutes dispositions devront être prises pour préserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux stationnements et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

L'aménagement des aires de stationnement doit être actualisé à chaque opération de construction ou de transformation de locaux. Leur nombre et leurs caractéristiques doivent être adaptés aux besoins des entreprises. Elles doivent toutefois répondre aux normes définies ci-dessous.

### a) Automobiles

- Les dimensions minimales des places de stationnement sont définies comme suit :

Mode de stationnement	Longueur des places	Largeur des places	Dégagement
stationnement en bataille	5,00 mètres	2,50 mètres	5,00 mètres
stationnement en épis	5,00 mètres	2,30 mètres	3,20 mètres
stationnement longitudinal	6,00 mètres	2,20 mètres	2,50 mètres

- Largeur des accès :

sens unique	2,50 m
double sens (- de 30 voitures)	3,80 m
double sens (+ de 30 voitures)	5,00 m

- Normes minimales de stationnement :

Sur les secteurs UIa, UIb, UIc, UId :

Habitat	1,5 place par logement de deux pièces ou plus et une place par studio
Bureaux	au minimum 1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Autres activités	40 % de la surface de plancher*
Entrepôts et industries pour les secteurs UIa et UId	Nombre nécessaire aux besoins de l'activité : usagers, visiteurs et employés
Services et commerces	60 % de la surface de plancher*
Constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif	nombre non réglementé

(\*) La surface forfaitaire d'une place de stationnement, y compris l'aire de dégagement, est de 25 m<sup>2</sup>.

- Rampes :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

Sur le secteur UIa uniquement :

Lorsqu'une construction a une hauteur supérieure ou égale à R+3, au moins 50% de la totalité des aires de stationnement devront être réalisés en sous-sol (parking souterrain et non parking semi-enterré).

### b) Cycles

Les projets doivent prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos conforme aux exigences du code de la construction et de l'habitation et du plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France.

Dimension des places : 1 m<sup>2</sup>

Normes minimales de stationnement :

Habitat :

0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

#### Bureaux :

1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics :

a minima une place pour dix employés et une place pour trois visiteurs.

#### Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

1 place pour huit à douze élèves.

Au-delà de 6 emplacements, des aménagements destinés à protéger les cycles de la pluie doivent être mis en place.

### **c) Exceptions**

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à la règle UI 12.

## **UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **a) Espaces boisés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113 et suivants et R.130 1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils sont indiqués au plan par des hachures quadrillées et font l'objet de prescriptions mentionnées aux dispositions générales du présent règlement.

### **b) Obligation de planter**

#### Sur les secteurs UIa, UIb, UIc et UId :

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est imposé une diversité d'espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

La plantation en haie de thuyas ou d'autres végétaux à fort développement devra être systématiquement motivée par des objectifs architecturaux et pourra être interdite.

Les plantations en haie qui créeraient un écran entre les constructions et la voie publique ne pourront pas être autorisées lorsque les constructions elles-mêmes ont vocation à participer à l'animation et à la structuration de l'espace urbain.

#### Sur les secteurs UIa et UId seulement :

50 % des marges de reculement par rapport aux voies seront traitées en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

Au moins 10% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces de pleine terre.

Tout espace non construit ou non aménagé devra être traité en espaces verts.

Il devra être planté au moins un arbre de haute tige :

- pour 150 m<sup>2</sup> de terrain non construit en secteur UIa ;
- pour 250 m<sup>2</sup> de terrain non construit en secteur UId.

Les passages piétons prévus dans les espaces de stationnement devront bénéficier d'un accompagnement végétal.

Les toitures plates sont de préférence végétalisées.

### **c) Conditions de plantation**

Les arbres de haute tige doivent être plantés à au moins 2 mètres des clôtures et des réseaux et au minimum à 1.10 mètres des bordures de voiries. Ils doivent bénéficier d'une fosse de plantation de 5 m<sup>3</sup> minimum.

Il est préconisé de planter des espèces floristiques issues de la palette végétale locale. Le guide des plantations dans les Espaces Naturels Sensibles de l'Essonne préconise notamment les espèces suivantes : alisiers, châtaignier, sorbiers, érable, hêtre, prunus, ormes, poirier, pommier, tilleul, tremble, aubépines, ajoncs, bourdaine, cassissier, cornouillers, épine-vinette, fusain, groseillier, houx, néflier, nerprun, saules, sureau, viornes, bruyère, callune, daphné, églantier, fragon, rosiers.

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias également appelés robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les espèces végétales susceptibles de déclencher ou d'amplifier des allergies respiratoires (bouleaux, charmes, aulnes, noisetiers, cyprès, frênes, oliviers, platanes, chênes, troènes et genévriers, par exemple) sont déconseillées.

#### **d) Aménagement paysager des espaces de stationnement**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales, il est conseillé de réaliser les stationnements et voiries avec des matériaux semi-perméables tels que des enrobés drainants, pavés à joints creux, pavés enherbés, dalles alvéolées ou gazon-béton, ou de prévoir des ouvrages d'infiltration tels que des noues ou bassins de rétention.

Les zones de stationnement extérieures en pleine terre doivent être plantées de la façon suivante :

- Des arbres de haute tige devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement soit toutes les deux places en cas de stationnement longitudinal (distance équivalente à environ 10 mètres).
- Les passages piétons traversant auront un accompagnement végétal. Celui-ci ne devra pas nuire à la visibilité du piéton.

Les parkings seront de préférence végétalisés.

#### **e) Plantations à conserver, à conforter ou à réaliser**

Les espaces verts indiqués au document graphique par une trame spécifique doivent être conservés et confortés. Toute construction y est interdite à l'exception des ouvrages destinés au bon fonctionnement des espaces, des services publics et des réseaux. Le passage de cheminements ou de voies permettant de renforcer le maillage des circulations ainsi que l'aménagement d'aires de jeux sont autorisés.

Les accompagnements végétaux des voiries identifiés au plan de zonage doivent être maintenus dans la mesure du possible et s'ils ne gênent pas les aménagements de l'espace public ou la création de nouveaux accès aux terrains.

### **UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UI 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est demandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...)

doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

**ARTICLE UI 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

# ZONE UR

## UR 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions de toutes natures et les installations classées à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières à l'article UR2.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

## UR 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### a) Prescriptions particulières

En application de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 et l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 06 juin 1986, l'A 10, la RN 118, la RN 188, la RD 35 ont été classées en voies de type I (nuisances sonores importantes) et la RD 218 en voie de type II (nuisances sonores moins importantes) sur la commune des Ulis

A l'intérieur des secteurs délimités en bordure de l'A 10, la RN 118, la RN 188, la RD35, et la RD 218 aux documents graphiques, les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté du 06 octobre 1978.

Cette zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.

### b) Règles

Sont autorisés sous conditions particulières :

Les constructions et installations à vocation d'activités de services et de commerce

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalables si elles constituent des équipements nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières.

Les constructions et installations légères liées aux activités sportives, de récréation et à l'information du public

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux

Les installations et infrastructures liées à l'implantation d'un transport en commun en site propre.

Les aires de stationnement ou les constructions à usage de stationnement, de type « parking de rabattement », liées à ce transport en commun et aux vélos.

Les constructions et ouvrages liés à la réalisation, à l'aménagement ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures.

L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, si elle permet d'en améliorer l'hygiène et l'habitabilité.

Les installations et travaux divers visés aux articles R. 421-19 à R. 421-25 et R. 425-24 à R. 425-28 du code de l'urbanisme suivants : les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



### UR 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

### UR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### a) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### b) Assainissement

Toutes les constructions doivent respecter le Règlement du Service Assainissement de la Vallée de l'Yvette élaboré par le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (S.I.A.H.V.Y.) approuvé par délibération le 26 janvier 2008 (annexé au P.L.U.).

Elles doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

Les locaux destinés aux ordures ménagères doivent obligatoirement être équipés d'un siphon de sol raccordé au réseau d'eaux usées. Les surfaces du sol et des murs de ces espaces doivent être traitées de façon à empêcher l'infiltration des eaux de lavage dans les terrains.

Déversements interdits :

Il est formellement interdit de déverser ou de rejeter:

- des eaux usées domestiques dans le collecteur d'eaux pluviales et réciproquement,
- des effluents divers (eaux industrielles, de refroidissement, de drainages de nappes, de géothermie, rejets de pompes à chaleur, etc...) sans l'accord préalable du Service Public Assainissement,
- les déchets solides divers, tels que les ordures ménagères, (même après broyage), bouteilles, feuilles, etc...
- des liquides ou vapeurs corrosifs, des acides, des cyanures, des sulfures, des produits radioactifs, des matières inflammables ou susceptibles de provoquer des explosions,
- des composés cycliques hydroxylés et leur dérivés, notamment tous les carburants et lubrifiants,
- des solvants chlorés, peintures, laques et blancs gélamineux...
- des corps gras, huile de friture, pain de graisse,
- des déchets d'origine animale (sang, poils, crins...),
- des rejets susceptibles de porter l'eau des égouts à une température supérieure à 30° C,
- le contenu des fosses fixes et les effluents des fosses de type dit "fosse septique",
- d'une façon générale, tout corps ou produit susceptible de nuire au bon état ou au bon fonctionnement des ouvrages d'évacuation et de traitement ou au personnel exploitant ces ouvrages.

Le Service Public Assainissement se réserve le droit d'effectuer, chez tout usager et à toute époque, tout prélèvement de contrôle qu'il estimera utile. Si le prélèvement n'est pas conforme au présent règlement et à la législation en vigueur, les frais de contrôle et de mise en conformité seront à la charge de l'usager, sans préjudice des poursuites éventuelles.

- Eaux usées domestiques:

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

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées conformément à l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Avant tous travaux, une demande de branchement doit être déposée auprès du Service Assainissement de la Collectivité concernée (Syndicat de l'Yvette ou communes).

Le réseau public d'assainissement est de type séparatif. Les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, collectées séparément, sont évacuées par deux branchements distincts. Cependant, les eaux pluviales ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

- Eaux usées non domestiques:

Pour leur admission éventuelle dans un réseau public, les eaux provenant de forages, de drainages, les eaux de vidanges de piscine, les eaux de refroidissement sont assimilées à des eaux usées autres que domestiques. Elles doivent de ce fait, faire l'objet d'une autorisation de rejet par la collectivité et seront rejetées soit dans le réseau d'eaux usées soit dans le réseau d'eau pluviales en fonction de leur qualité et de leur température. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet au réseau.

Le branchement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public est soumis à autorisation, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les arrêtés d'autorisation feront référence à la convention spécifique de déversement détaillant les modalités administratives, techniques et financières du déversement (prétraitement, contrôles, redevances...).

La demande de déversement d'eaux usées non domestiques sera formulée auprès du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVV) et donnera lieu à l'établissement d'une convention spécifique de déversement.

Ce document nécessite une entente préalable entre les parties (Etablissement, SIAHVV et Commune).

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées (clapets anti-retour).

- Eaux pluviales et eaux de ruissellement:

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Elles sont en principe non polluées et peuvent rejoindre le milieu naturel (infiltration, rivière...) sans préjudice pour ce dernier et sans traitement préalable. Les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie devront subir un traitement avant rejet.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans les collecteurs d'eaux pluviales et en aucun cas dans ceux des eaux usées.

Elles seront, au niveau de la parcelle, infiltrées prioritairement, sinon régulées et éventuellement traitées. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (Objectif « zéro rejet »). Pour cela une étude d'infiltration devra être menée. A titre dérogatoire, l'évacuation dans les réseaux d'eaux pluviales sera admise, après démonstration (études) que l'infiltration et le stockage sont impossibles.

En cas d'infiltration totale, le système mis en place par le pétitionnaire devra être capable d'infiltrer toutes les eaux de ruissellement produites par la parcelle. (Puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, etc,...).

L'infiltration peut être limitée du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement.

Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale, il revient au propriétaire de faire réaliser, à sa charge, par un prestataire spécialisé de son choix une expertise l'attestant.

L'infiltration devra être complétée par un système de stockage à régulation de débit avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales. L'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur.

Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter au plus à 1.2 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 500 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale.

(Le débit à l'exutoire ne devra pas excéder 1.2l/s par hectare pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans.). Des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.

Afin de respecter les objectifs de qualité de la rivière en vigueur, il sera demandé la mise en place à l'exutoire d'un dispositif de traitement des pollutions. Les ouvrages de régulation devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage. L'entretien est à la charge exclusive du propriétaire ou du maître d'ouvrage.

Toutes les eaux de ruissellement ne respectant pas les objectifs de qualité fixé par le SAGE Orge-Yvette devront faire l'objet d'un traitement spécifique. Les pollutions à maîtriser sont les hydrocarbures, les boues et les sables. Pour une pluie de période de retour 1 an, le rejet devra correspondre à une qualité « verte » selon la classification SEQ-eau, à savoir :

* MES (matières en suspension)	< 50 mg/l
* DBO5 (demande biochimique en oxygène à 5 jours)	< 6 mg/l
* DCO (demande chimique en oxygène)	< 30 mg/l
* O2 Dissous (oxygène dissout)	> 6 mg/l (taux de saturation : 70%)
* PH (acidité) compris entre	6,5 à 8,5
*NH4 (sels amoniaux)	< 1,5 mg/l

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voies privées, y compris les enrobés drainants, seront également traitées (désuillées, débourbées). L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure ou égale à 10 places pour véhicules légers ou 5 places de véhicules de type poids lourds.

Les ouvrages de traitement devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau (loi n° 92-3 du 3 janvier 1992), doit être équipée 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.

### **c) Réseaux divers**

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

## **UR 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **UR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **a) Règle générale**

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise de la voie ou en retrait de minimum 6 mètres de celle-ci.

### **b) Exceptions**

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ne sont pas assujettis à la règle N6.

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

### **a) Règle générale**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 6 mètres.

### **b) Exceptions**

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ne sont pas assujettis à la règle N 7.

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

Non réglementé.

## **UR 9 - EMPRISE AU SOL**

### **a) Définition**

C'est la projection au sol du volume de la construction. Cette projection ne prend pas en compte les balcons saillants et les éléments de modénature.

### **b) Règles**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% du terrain d'assiette.

## **UR 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 10 mètres.

Il peut être dérogé à la hauteur mentionnée ci-dessus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous réserve que cela réponde à des exigences fonctionnelles et/ou techniques impératives.

## **UR 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Elles devront être particulièrement étudiées pour s'intégrer dans un paysage naturel.

### **a) Antennes de radiotéléphonie**

Dans la mesure du possible, l'impact visuel des antennes de radiotéléphonie devra être minimisé (intégration à la façade, faible visibilité depuis l'espace public, etc.)

La construction de supports spécifiques du type mats ou pylônes indépendants des constructions est interdite

### **b) Clôtures**

Des clôtures légères permettant le passage de la petite faune, avec un espace libre de 15 à 20 cm entre le bas de la clôture et le sol, sont préconisées afin de favoriser les continuités écologiques.

## UR 12 - STATIONNEMENT

Toutes dispositions devront être prises pour préserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux stationnements et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

L'aménagement des aires de stationnement doit être actualisé à chaque opération de construction ou de transformation de locaux. Leur nombre et leurs caractéristiques doivent être adaptés aux besoins des entreprises. Elles doivent toutefois répondre aux normes définies ci-dessous.

### a) Automobiles

- Les dimensions minimales des places de stationnement sont définies comme suit :

Mode de stationnement	Longueur des places	Largeur des places	Dégagement
stationnement en bataille	5,00 mètres	2,50 mètres	5,00 mètres
stationnement en épis	5,00 mètres	2,30 mètres	3,20 mètres
stationnement longitudinal	6,00 mètres	2,20 mètres	2,50 mètres

- Largeur des accès :

sens unique	2,50 m
double sens (- de 30 voitures)	3,80 m
double sens (+ de 30 voitures)	5,00 m

- Normes minimales de stationnement :

services et commerces	60 % de la surface de plancher*
Constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif	nombre non réglementé

(\*) La surface forfaitaire d'une place de stationnement, y compris l'aire de dégagement, est de 25 m².

### b) Cycles

Les projets doivent prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos conforme aux exigences du code de la construction et de l'habitation et du plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France.

Dimension des places : 1 m²

Normes minimales de stationnement :

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :

a minima une place pour dix employés et une place pour trois visiteurs.

## UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### a) Espaces boisés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113 et suivants et R.130 1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils sont indiqués au plan par des hachures quadrillées et font l'objet de prescriptions mentionnées aux dispositions générales du présent règlement.

**b) Obligation de planter**

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution d'une trame verte et assurer une continuité paysagère le long des voiries principales.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est imposé une diversité d'espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

**c) Conditions de plantation**

Les arbres de haute tige doivent être plantés à au moins 2 mètres des clôtures et des réseaux et au minimum à 1.10 mètres des bordures de voiries. Ils doivent bénéficier d'une fosse de plantation de 5 m<sup>3</sup> minimum.

Il est préconisé de planter des espèces floristiques issues de la palette végétale locale. Le guide des plantations dans les Espaces Naturels Sensibles de l'Essonne préconise notamment les espèces suivantes : alisiers, châtaignier, sorbiers, érable, hêtre, prunus, ormes, poirier, pommier, tilleul, tremble, aubépines, ajoncs, bourdaine, cassissier, cornouillers, épine-vinette, fusain, groseillier, houx, néflier, nerprun, saules, sureau, viornes, bruyère, callune, daphné, églantier, fragon, rosiers.

La plantation de plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias également appelés robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstruction) et aux murs (fissures).

Les espèces végétales susceptibles de déclencher ou d'amplifier des allergies respiratoires (bouleaux, charmes, aulnes, noisetiers, cyprès, frênes, oliviers, platanes, chênes, troènes et genévriers, par exemple) sont déconseillées.

**d) Aménagement paysager des espaces de stationnement**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales, il est conseillé de réaliser les stationnements et voiries avec des matériaux semi-perméables tels que des enrobés drainants, pavés à joints creux, pavés enherbés, dalles alvéolées ou gazon-béton, ou de prévoir des ouvrages d'infiltration tels que des noues ou bassins de rétention.

Les zones de stationnement extérieures doivent être plantées de la façon suivante : des arbres de haute tige devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement (soit une distance de 10 mètres environ).

Dans les espaces de stationnement, les passages piétons devront bénéficier d'un accompagnement végétal.

**e) Plantations à conserver, à conforter ou à réaliser**

Les accompagnements végétaux des voiries identifiés au plan de zonage doivent être maintenus dans la mesure du possible et s'ils ne gênent pas les aménagements de l'espace public ou la création de nouveaux accès aux terrains.

**UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**UR 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est demandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

**UR 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

# ZONE UN

La zone est constituée de deux secteurs localisés sur le site de l'Orme à Moineaux :

- UNa concernant le terrain d'accueil des gens du voyage,
- UNb concernant le site localisé en continuité du cimetière.

## UN 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions, installations, et dépôts de toute nature non visés par l'article UN 2.

## UN 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### a) Prescriptions particulières

Cette zone est soumise à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 et l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 06 juin 1986, l'A10 a été classée en voie de type I (nuisances sonores importantes) sur la commune des Ulis.

A l'intérieur des secteurs délimités en bordure de l'A 10 aux documents graphiques, les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté du 06 octobre 1978.

Cette zone est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation.

### b) Règles

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions destinées à l'habitation des personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations
- Les constructions ou installations strictement liées aux exploitations forestières
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation d'infrastructures, à l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage, au bon drainage des terrains, aux exploitations forestières ou un projet de construction.
- Les équipements d'infrastructure

### Dans le secteur UNa uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.

### Dans le secteur UNb uniquement :

- Les occupations et utilisations du sol à vocation :
  - d'artisanat, sous réserve d'être implantées dans la zone identifiée aux Orientations d'aménagement et de programmation,



- de commerces, sous réserve d'être implantées dans la zone identifiée aux Orientations d'aménagement et de programmation et d'être liées aux activités artisanales implantées dans la zone,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'être implantées dans la zone identifiée aux Orientations d'aménagement et de programmation

### UN 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ainsi, les espaces nécessaires aux manœuvres et aux stationnements des véhicules destinés au fonctionnement des constructions doivent être ménagés sur les emprises de projets et hors de tout espace public.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### UN 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### a) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### b) Assainissement

Toutes les constructions doivent respecter le Règlement du Service Assainissement de la Vallée de l'Yvette élaboré par le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (S.I.A.H.V.Y.) approuvé par délibération le 26 janvier 2008 (annexé au P.L.U.).

Elles doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

Les locaux destinés aux ordures ménagères doivent obligatoirement être équipés d'un siphon de sol raccordé au réseau d'eaux usées. Les surfaces du sol et des murs de ces espaces doivent être traitées de façon à empêcher l'infiltration des eaux de lavage dans les terrains.

Déversements interdits :

Il est formellement interdit de déverser ou de rejeter:

- des eaux usées domestiques dans le collecteur d'eaux pluviales et réciproquement,
- des effluents divers (eaux industrielles, de refroidissement, de drainages de nappes, de géothermie, rejets de pompes à chaleur, etc...) sans l'accord préalable du Service Public Assainissement,
- les déchets solides divers, tels que les ordures ménagères, (même après broyage), bouteilles, feuilles, etc...
- des liquides ou vapeurs corrosifs, des acides, des cyanures, des sulfures, des produits radioactifs, des matières inflammables ou susceptibles de provoquer des explosions,
- des composés cycliques hydroxylés et leur dérivés, notamment tous les carburants et lubrifiants,
- des solvants chlorés, peintures, laques et blancs gélatineux...
- des corps gras, huile de friture, pain de graisse,
- des déchets d'origine animale (sang, poils, crins...),
- des rejets susceptibles de porter l'eau des égouts à une température supérieure à 30° C,
- le contenu des fosses fixes et les effluents des fosses de type dit "fosse septique",
- d'une façon générale, tout corps ou produit susceptible de nuire au bon état ou au bon fonctionnement des ouvrages d'évacuation et de traitement ou au personnel exploitant ces ouvrages.

Le Service Public Assainissement se réserve le droit d'effectuer, chez tout usager et à toute époque, tout prélèvement de contrôle qu'il estimera utile. Si le prélèvement n'est pas conforme au présent règlement et à la législation en vigueur, les frais de contrôle et de mise en conformité seront à la charge de l'usager, sans préjudice des poursuites éventuelles.

- Eaux usées domestiques:

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

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées conformément à l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Avant tous travaux, une demande de branchement doit être déposée auprès du Service Assainissement de la Collectivité concernée (Syndicat de l'Yvette ou communes).

Le réseau public d'assainissement est de type séparatif. Les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, collectées séparément, sont évacuées par deux branchements distincts. Cependant, les eaux pluviales ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

- Eaux usées non domestiques:

Pour leur admission éventuelle dans un réseau public, les eaux provenant de forages, de drainages, les eaux de vidanges de piscine, les eaux de refroidissement sont assimilées à des eaux usées autres que domestiques. Elles doivent de ce fait, faire l'objet d'une autorisation de rejet par la collectivité et seront rejetées soit dans le réseau d'eaux usées soit dans le réseau d'eau pluviales en fonction de leur qualité et de leur température. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet au réseau.

Le branchement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public est soumis à autorisation, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les arrêtés d'autorisation feront référence à la convention spécifique de déversement détaillant les modalités administratives, techniques et financières du déversement (prétraitement, contrôles, redevances...).

La demande de déversement d'eaux usées non domestiques sera formulée auprès du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY) et donnera lieu à l'établissement d'une convention spécifique de déversement.

Ce document nécessite une entente préalable entre les parties (Etablissement, SIAHVVY et Commune).

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées (clapets anti-retour).

- Eaux pluviales et eaux de ruissellement:

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Elles sont en principe non polluées et peuvent rejoindre le milieu naturel (infiltration, rivière...) sans préjudice pour ce dernier et sans traitement préalable. Les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie devront subir un traitement avant rejet.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans les collecteurs d'eaux pluviales et en aucun cas dans ceux des eaux usées.

Elles seront, au niveau de la parcelle, infiltrées prioritairement, sinon régulées et éventuellement traitées. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (Objectif « zéro rejet »). Pour cela une étude d'infiltration devra être menée. A titre dérogatoire, l'évacuation dans les réseaux d'eaux pluviales sera admise, après démonstration (études) que l'infiltration et le stockage sont impossibles.

En cas d'infiltration totale, le système mis en place par le pétitionnaire devra être capable d'infiltrer toutes les eaux de ruissellement produites par la parcelle. (Puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, etc,...).

L'infiltration peut être limitée du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement.

Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale, il revient au propriétaire de faire réaliser, à sa charge, par un prestataire spécialisé de son choix une expertise l'attestant.

L'infiltration devra être complétée par un système de stockage à régulation de débit avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux

pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales. L'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur.

Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter au plus à 1.2 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 500 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale. (Le débit à l'exutoire ne devra pas excéder 1.2l/s par hectare pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans.). Des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.

Afin de respecter les objectifs de qualité de la rivière en vigueur, il sera demandé la mise en place à l'exutoire d'un dispositif de traitement des pollutions. Les ouvrages de régulation devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage. L'entretien est à la charge exclusive du propriétaire ou du maître d'ouvrage.

Toutes les eaux de ruissellement ne respectant pas les objectifs de qualité fixé par le SAGE Orge-Yvette devront faire l'objet d'un traitement spécifique. Les pollutions à maîtriser sont les hydrocarbures, les boues et les sables. Pour une pluie de période de retour 1 an, le rejet devra correspondre à une qualité « verte » selon la classification SEQ-eau, à savoir :

* MES (matières en suspension)	< 50 mg/l
* DBO5 (demande biochimique en oxygène à 5 jours)	< 6 mg/l
* DCO (demande chimique en oxygène)	< 30 mg/l
* O2 Dissous (oxygène dissout)	> 6 mg/l (taux de saturation : 70%)
* PH (acidité) compris entre	6,5 à 8,5
*NH4 (sels amoniaux)	< 1,5 mg/l

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voies privées, y compris les enrobés drainants, seront également traitées (désuillées, débourbées). L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure ou égale à 10 places pour véhicules légers ou 5 places de véhicules de type poids lourds.

Les ouvrages de traitement devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau (loi n° 92-3 du 3 janvier 1992), doit être équipée 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.

### c) Réseaux divers

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

Tous les travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

## UN 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## **UN 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **a) règle**

#### Pour le secteur UNa :

Les constructions à usage d'habitation et de services collectifs devront être implantées selon les règles suivantes :

- par rapport à la voie menant au cimetière : en retrait de 15 mètres minimum
- par rapport au chemin commun limitrophe de Villejust : en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement sur le chemin communal précité.

#### Pour le secteur UNb :

Les constructions s'implantent dans la zone indiquée aux Orientations d'aménagement et de programmation et en retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

### **b) Exceptions**

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ne sont pas assujettis à la règle UN6.

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

#### Pour le secteur UNa :

Les constructions ainsi que les locaux et installations techniques liés au fonctionnement de la zone pourront être implantés en limite séparative ou en retrait au moins égal à 6 mètres de ces limites.

#### Pour le secteur UNb :

Les constructions s'implantent dans la zone indiquée aux Orientations d'aménagement et de programmation. Les constructions ainsi que les locaux et installations techniques liés au fonctionnement de la zone pourront être implantés en limite séparative ou en retrait au moins égal à 4 mètres de ces limites.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

## **UN 9 - EMPRISE AU SOL**

Sur l'ensemble du terrain, la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus ne doivent pas excéder 15% de la superficie du terrain.

## **UN 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **UN 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et installations techniques doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**a) Matériaux et couleurs**

Le choix des couleurs devra s'orienter vers des tons qui s'intègrent au paysage.

**b) Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres.

Elles ne peuvent comporter de partie pleine sur plus du tiers de leur hauteur.

Les matériaux barbelés, les grillages non traités ou galvanisés, les éléments en béton ou fibro-ciment sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Le choix des couleurs devra s'orienter vers des tons qui s'intègrent au paysage.

Des clôtures légères permettant le passage de la petite faune, avec un espace libre de 15 à 20 cm entre le bas de la clôture et le sol, sont préconisées afin de favoriser les continuités écologiques.

**UN 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations, notamment ceux des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré de jour comme de nuit en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**Cycles :**

Les projets doivent prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos conforme aux exigences du code de la construction et de l'habitation et du plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France.

Dimension des places : 1 m<sup>2</sup>

Normes minimales de stationnement :

**Habitat :**

0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

**Bureaux :**

1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et équipements publics :**

a minima une place pour dix employés et une place pour trois visiteurs.

**UN 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****a) Espaces boisés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113 et suivants et R.130 1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils sont indiqués au plan par des hachures quadrillées et font l'objet de prescriptions mentionnées aux dispositions générales du présent règlement.

**b) Obligation de planter**

Un écran arboré sera maintenu, voire renforcé, en bordure du chemin communal formant la limite avec la commune de Villejust afin de préserver un effet de lisière.

Une bande boisée de 15 mètres de largeur, comptée au-delà de l'accotement et du fossé de la voie d'accès au cimetière, préservera l'espace destiné à l'accueil des gens du voyage de l'autoroute.  
Cet aménagement devra également participer au traitement paysager de la voie d'accès au cimetière.

Les plantations devront être maintenues, confortées ou réalisées, sur les espaces non stabilisés pour l'aménagement du carrefour d'entrée à l'aire. Une continuité de traitement paysager de la voie menant au cimetière sera recherchée. Ces mesures concernent les espaces identifiés au document graphique par une trame spécifique.

Il est préconisé de planter des espèces floristiques issues de la palette végétale locale. Le guide des plantations dans les Espaces Naturels Sensibles de l'Essonne préconise notamment les espèces suivantes : alisiers, châtaignier, sorbiers, érable, hêtre, prunus, ormes, poirier, pommier, tilleul, tremble, aubépines, ajoncs, bourdaine, cassissier, cornouillers, épine-vinette, fusain, groseillier, houx, néflier, nerprun, saules, sureau, viornes, bruyère, callune, daphné, églantier, fragon, rosiers.

Les espèces végétales susceptibles de déclencher ou d'amplifier des allergies respiratoires (bouleaux, charmes, aulnes, noisetiers, cyprès, frênes, oliviers, platanes, chênes, troènes et genévriers, par exemple) sont déconseillées.

Sur l'aire, seules les essences les plus intéressantes seront conservées.

### **c) Plantations à conserver, à conforter ou à réaliser**

Les espaces verts indiqués au document graphique par une trame spécifique doivent être conservés et confortés. Toute construction y est interdite à l'exception des ouvrages destinés au bon fonctionnement des espaces, des services publics et des réseaux. Le passage de cheminements ou de voies permettant de renforcer le maillage des circulations ainsi que l'aménagement d'aires de jeux sont autorisés.

### **d) Aménagement paysager des espaces de stationnement extérieurs**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales, il est conseillé de réaliser les stationnements et voiries avec des matériaux semi-perméables tels que des enrobés drainants, pavés à joints creux, pavés enherbés, dalles alvéolées ou gazon-béton, ou de prévoir des ouvrages d'infiltration tels que des noues ou bassins de rétention.

## **UN 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **UN 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est demandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

**UN 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

# ZONE AUi

Cette zone correspond à un site d'urbanisation future au Sud de l'A10, sur le site de l'Orme à Moineaux.

## AUi 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celle mentionnées à l'article AUi 2

De plus, sont interdits :

- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'entreposage en extérieur
- Les dépôts extérieurs de quelque nature que ce soit.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.

## AUi 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### a) Prescriptions particulières

Cette zone est soumise à l'article L 111-6 du code de l'urbanisme. La levée de l'inconstructibilité liée à la proximité de certaines voies est conditionnée à une étude d'aménagement d'ensemble répondant aux critères définis dans cet article (prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages).

En application de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 et l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 06 juin 1986, l'A 10 a été classée en voie de type I (nuisances sonores importantes) sur la commune des Ulis.

A l'intérieur des secteurs délimités en bordure de l'A 10 aux documents graphiques, les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté du 06 octobre 1978.

Cette zone est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation.

### b) Règles

Sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements de voie et réseaux nécessaires :

- Les constructions destinées à l'habitation des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- L'implantation d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie et à l'entrepôt.
- Les parkings silo, sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R. 421-19 à R. 421-25 et R. 425-24 à R. 425-28 du code de l'urbanisme suivants : les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction.
- Les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Ce secteur est concerné par des Orientations d'aménagement et de programmation.

### **AUi 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **a) Voirie et dépendances**

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent permettre l'approche et le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent aussi prévoir le mode de circulation des cycles non motorisés et des personnes à mobilité réduite.

Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau existant dans une logique de continuité de la circulation et selon un principe de maillage. Ainsi, la création de voirie en impasse sera interdite, sauf pour desservir au plus 3 lots.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et aux stationnements des véhicules destinés au fonctionnement des constructions doivent être ménagés sur les emprises de projets et hors de tout espace public.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir :

- . une largeur de chaussée de 8 mètres
- . des rayons en plan de 15 m sur axe
- . une piste cyclable
- . deux trottoirs pour piétons permettant la circulation des personnes à mobilité réduite

#### **b) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, dans la continuité des aménagements de la voirie.

L'accès et la configuration des halls principaux et locaux à vélos, poussettes, ordures ménagères, doivent être conçus de façon à les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite.

L'accès et la configuration des locaux destinés aux ordures ménagères doivent être conçus de façon à permettre le convoyage des conteneurs jusqu'à la voie publique.

Les locaux destinés au stationnement des bicyclettes devront être accessibles depuis les espaces extérieurs par des pentes d'une inclinaison inférieure ou égale à 5%.

### **AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'aménagement de la zone est soumis à la réalisation de réseaux collectifs d'adduction d'eau et d'assainissement.

**a) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les locaux destinés aux ordures ménagères doivent obligatoirement être équipés d'un point d'eau.

**b) Assainissement**

Toutes les constructions doivent respecter le Règlement du Service Assainissement de la Vallée de l'Yvette élaboré par le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (S.I.A.H.V.Y.) approuvé par délibération le 26 janvier 2008 (annexé au P.L.U.).

Elles doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

Les locaux destinés aux ordures ménagères doivent obligatoirement être équipés d'un siphon de sol raccordé au réseau d'eaux usées. Les surfaces du sol et des murs de ces espaces doivent être traitées de façon à empêcher l'infiltration des eaux de lavage dans les terrains.

Déversements interdits :

Il est formellement interdit de déverser ou de rejeter:

- des eaux usées domestiques dans le collecteur d'eaux pluviales et réciproquement,
- des effluents divers (eaux industrielles, de refroidissement, de drainages de nappes, de géothermie, rejets de pompes à chaleur, etc...) sans l'accord préalable du Service Public Assainissement,
- les déchets solides divers, tels que les ordures ménagères, (même après broyage), bouteilles, feuilles, etc...
- des liquides ou vapeurs corrosifs, des acides, des cyanures, des sulfures, des produits radioactifs, des matières inflammables ou susceptibles de provoquer des explosions,
- des composés cycliques hydroxylés et leur dérivés, notamment tous les carburants et lubrifiants,
- des solvants chlorés, peintures, laques et blancs gélatineux...
- des corps gras, huile de friture, pain de graisse,
- des déchets d'origine animale (sang, poils, crins...),
- des rejets susceptibles de porter l'eau des égouts à une température supérieure à 30° C,
- le contenu des fosses fixes et les effluents des fosses de type dit "fosse septique",
- d'une façon générale, tout corps ou produit susceptible de nuire au bon état ou au bon fonctionnement des ouvrages d'évacuation et de traitement ou au personnel exploitant ces ouvrages.

Le Service Public Assainissement se réserve le droit d'effectuer, chez tout usager et à toute époque, tout prélèvement de contrôle qu'il estimera utile. Si le prélèvement n'est pas conforme au présent règlement et à la législation en vigueur, les frais de contrôle et de mise en conformité seront à la charge de l'usager, sans préjudice des poursuites éventuelles.

- Eaux usées domestiques:

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

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées conformément à l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Avant tous travaux, une demande de branchement doit être déposée auprès du Service Assainissement de la Collectivité concernée (Syndicat de l'Yvette ou communes).

Le réseau public d'assainissement est de type séparatif. Les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, collectées séparément, sont évacuées par deux branchements distincts. Cependant, les eaux pluviales ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

- Eaux usées non domestiques:

Pour leur admission éventuelle dans un réseau public, les eaux provenant de forages, de drainages, les eaux de vidanges de piscine, les eaux de refroidissement sont assimilées à des eaux usées autres que domestiques. Elles doivent de ce fait, faire l'objet d'une autorisation de rejet par la collectivité et seront rejetées soit dans le réseau d'eaux usées soit dans le réseau d'eau pluviales en fonction de leur qualité et de leur température. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet au réseau.

Le branchement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public est soumis à autorisation, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les arrêtés d'autorisation feront référence à la convention spécifique de déversement détaillant les modalités administratives, techniques et financières du déversement (prétraitement, contrôles, redevances...).

La demande de déversement d'eaux usées non domestiques sera formulée auprès du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY) et donnera lieu à l'établissement d'une convention spécifique de déversement.

Ce document nécessite une entente préalable entre les parties (Etablissement, SIAHVVY et Commune).

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées (clapets anti-retour).

- Eaux pluviales et eaux de ruissellement:

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Elles sont en principe non polluées et peuvent rejoindre le milieu naturel (infiltration, rivière...) sans préjudice pour ce dernier et sans traitement préalable. Les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie devront subir un traitement avant rejet.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans les collecteurs d'eaux pluviales et en aucun cas dans ceux des eaux usées.

Elles seront, au niveau de la parcelle, infiltrées prioritairement, sinon régulées et éventuellement traitées. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (Objectif « zéro rejet »). Pour cela une étude d'infiltration devra être menée. A titre dérogatoire, l'évacuation dans les réseaux d'eaux pluviales sera admise, après démonstration (études) que l'infiltration et le stockage sont impossibles.

En cas d'infiltration totale, le système mis en place par le pétitionnaire devra être capable d'infiltrer toutes les eaux de ruissellement produites par la parcelle. (Puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, etc,...).

L'infiltration peut être limitée du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement.

Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale, il revient au propriétaire de faire réaliser, à sa charge, par un prestataire spécialisé de son choix une expertise l'attestant.

L'infiltration devra être complétée par un système de stockage à régulation de débit avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales. L'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur.

Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter au plus à 1.2 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 500 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale.

(Le débit à l'exutoire ne devra pas excéder 1.2l/s par hectare pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans.). Des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.

Afin de respecter les objectifs de qualité de la rivière en vigueur, il sera demandé la mise en place à l'exutoire d'un dispositif de traitement des pollutions. Les ouvrages de régulation devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage. L'entretien est à la charge exclusive du propriétaire ou du maître d'ouvrage.

Toutes les eaux de ruissellement ne respectant pas les objectifs de qualité fixé par le SAGE Orge-Yvette devront faire l'objet d'un traitement spécifique. Les pollutions à maîtriser sont les hydrocarbures, les boues et les sables. Pour une pluie de période de retour 1 an, le rejet devra correspondre à une qualité « verte » selon la classification SEQ-eau, à savoir :

* MES (matières en suspension)	< 50 mg/l
* DBO5 (demande biochimique en oxygène à 5 jours)	< 6 mg/l
* DCO (demande chimique en oxygène)	< 30 mg/l
* O2 Dissous (oxygène dissout)	> 6 mg/l (taux de saturation : 70%)
* PH (acidité) compris entre	6,5 à 8,5
*NH4 (sels amoniaux)	< 1,5 mg/l

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voies privées, y compris les enrobés drainants, seront également traitées (désuillées, débourbées). L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure ou égale à 10 places pour véhicules légers ou 5 places de véhicules de type poids lourds.

Les ouvrages de traitement devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau (loi n° 92-3 du 3 janvier 1992), doit être équipée 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.

### **c) Réseaux divers**

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

## **AUI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **a) Règle générale**

Les constructions devront s'implanter à 6 mètres au moins de l'alignement.

Toutefois, les locaux de distribution de carburant, les loges de gardiens ou les locaux d'accueil pourront s'implanter à 5 mètres de l'alignement.

### **b) Exceptions**

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ne sont pas assujettis à la règle AUI 6.

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

### **a) Règle générale**

Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.

Les constructions seront édifiées à 6 m au moins des limites séparatives.

Les constructions en sous-sol à usage exclusif de parking sont autorisées jusqu'à une distance minimum de 1 m des limites séparatives.

**b) Exceptions**

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ne sont pas assujettis à la règle AUi 7.

Les rampes d'accès aux parkings ne sont pas assujetties à la règle AUi 7.

**AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE****a) Règle générale**

Sur une même propriété, la distance entre deux constructions ne pourra être inférieure à 6 mètres.

**b) Exceptions**

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à la règle du présent article.

**AUi 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**AUi 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****a) Définition**

La hauteur des constructions est exprimée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

Ne sont pas inclus dans les hauteurs de bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

**b) Règle**

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 20 mètres.

Il peut être dérogé à la hauteur mentionnée ci-dessus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous réserve que cela réponde à des exigences fonctionnelles et/ou techniques impératives.

**AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****a) Aspect architectural**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.  
Elles devront notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et lointaine.

L'architecture devra être sobre, contemporaine et de grande qualité. Les couleurs criardes sont interdites au profit de teintes plus naturelles (pierre, gris clair, bois etc.). Des matériaux comme la brique et le bois pourront être mis en œuvre pour valoriser la finition des projets.

Par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, l'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit permettre de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

L'architecture des constructions (toitures, façades, motifs architecturaux ou autres éléments de modénature) ne pourra être utilisée directement à des fins d'enseigne ou de publicité. Par exemple, ne sauraient être admises les formes de toiture ou d'architecture évoquant instantanément telle ou telle enseigne.

Tous les éléments qui s'ajoutent à une façade doivent contribuer à la qualité de la réalisation.

Ainsi il est essentiel de bien positionner et de bien proportionner ces éléments en les composant avec l'ensemble de la façade.

En particulier, les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments.

Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction.

Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie.

Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.

L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les volumes, les éléments d'architecture ou de végétation.

#### **b) Garde-corps en toiture**

Pour les constructions nouvelles, les protections pour le personnel intervenant en toiture (garde-corps) doivent être systématiquement intégrées au projet de façade dès la conception des bâtiments, soit par la surélévation des acrotères soit par un autre dispositif participant à la composition de la façade et y ajoutant un intérêt architectural.

Pour les constructions existantes, les dispositifs de protection devront soit compléter la composition architecturale de la façade de façon élégante soit être étudiés pour qu'ils soient le moins visibles possible de la voie et des espaces publics (inclinaison, couleurs se fondant avec le ciel etc.)

#### **c) Antennes de radiotéléphonie**

Dans la mesure du possible, l'impact visuel des antennes de radiotéléphonie devra être minimisé (intégration à la façade, faible visibilité depuis l'espace public, etc.)

La construction de supports spécifiques du type mats ou pylônes indépendants des constructions est interdite

#### **d) Autres dispositifs spécifiques**

Toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radio téléphonie.

Les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : les ventilations), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie.

Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des immeubles devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqué par des acrotères ou par d'autres éléments de façade afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics.

#### **e) Clôtures**

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- hauteur limite : 2 mètres,
- elles ne peuvent comporter de parties pleines sur plus du tiers de la hauteur.

Les matériaux barbelés, les grillages non traités ou galvanisés, les éléments en béton ou fibro-ciment sont interdits.

Des clôtures légères permettant le passage de la petite faune, avec un espace libre de 15 à 20 cm entre le bas de la clôture et le sol, sont préconisées afin de favoriser les continuités écologiques.

Les grillages devront être peints dans une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur blanche ou claire sont interdits.

## f) Locaux à ordures

Pour toutes les constructions nouvelles, les locaux destinés aux ordures ménagères, aux encombrants ainsi qu'aux différents déchets liés à l'activité qui a lieu sur le terrain et dans les locaux, doivent être intégrés à la construction. Ils doivent être dimensionnés de façon à prendre en compte les besoins en volume du tri sélectif.

## AUi 12 – STATIONNEMENT

Toutes dispositions devront être prises pour préserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux stationnements et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

L'aménagement des aires de stationnement doit être actualisé à chaque opération de construction ou de transformation de locaux. Leur nombre et leurs caractéristiques doivent être adaptés aux besoins des entreprises. Elles doivent toutefois répondre aux normes définies ci-dessous.

### a) Automobiles

- Les dimensions minimales des places de stationnement sont définies comme suit :

Mode de stationnement	Longueur des places	Largeur des places	Dégagement
stationnement en bataille	5,00 mètres	2,50 mètres	5,00 mètres
stationnement en épis	5,00 mètres	2,30 mètres	3,20 mètres
stationnement longitudinal	6,00 mètres	2,20 mètres	2,50 mètres

- Largeur des accès :

sens unique	2,50 m
double sens (- de 30 voitures)	3,80 m
double sens (+ de 30 voitures)	5,00 m

- Normes minimales de stationnement :

habitat	1,5 places par logement et une place par studio
activités	40 % de la surface de plancher*
bureaux	Au minimum 1 place pour 55m <sup>2</sup> de surface de plancher
services et commerces	60 % de la surface de plancher*
constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif	nombre non réglementé

Lorsqu'une construction a une hauteur supérieure ou égale à R+3, au moins 50% de la totalité des aires de stationnement devront être réalisés en sous-sol (parking souterrain et non parking semi-enterré).

(\*) La surface forfaitaire d'une place de stationnement, y compris l'aire de dégagement, est de 25 m<sup>2</sup>.

- Rampes :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

### b) Cycles

Au delà de 6 emplacements, des aménagements destinés à protéger les cycles de la pluie doivent être mis en place.

Les projets doivent prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos conforme aux exigences du code de la construction et de l'habitation et du plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France.

Dimension des places : 1 m<sup>2</sup>

Normes minimales de stationnement :

Habitat :

0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

Bureaux :

1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics :

a minima une place pour dix employés et une place pour trois visiteurs.

Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

1 place pour huit à douze élèves.

**c) Exceptions**

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à la règle AUi 12.

**AUi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**a) Espaces boisés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113 et suivants et R.130 1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils sont indiqués au plan par des hachures quadrillées et font l'objet de prescriptions mentionnées aux dispositions générales du présent règlement.

**b) Obligation de planter**

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

Les toitures plates sont de préférence végétalisées.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est imposé une diversité d'espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

La plantation en haie de thuyas ou d'autres végétaux à fort développement devra être systématiquement motivée par des objectifs architecturaux et pourra être interdite.

Les plantations en haie qui créeraient un écran entre les constructions et la voie publique ne pourront pas être autorisées lorsque les constructions elles-mêmes ont vocation à participer à l'animation et à la structuration de l'espace urbain.

50 % des marges de reculement par rapport aux voies seront traitées en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

Au moins 10% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces verts. Ces espaces verts devront être perméables sur une profondeur de 3 mètres minimum.

Tout espace non construit ou non aménagé devra être traité en espaces verts.

Il devra être planté au moins un arbre de haute tige pour 150 m<sup>2</sup> de terrain non construit.

Les passages piétons prévus dans les espaces de stationnement devront bénéficier d'un accompagnement végétal.



### c) Conditions de plantation

Les arbres de haute tige doivent être plantés à au moins 2 mètres des clôtures et des réseaux et au minimum à 1.10 mètres des bordures de voiries. Ils doivent bénéficier d'une fosse de plantation suffisante à leur développement normal.

Il est préconisé de planter des espèces floristiques issues de la palette végétale locale. Le guide des plantations dans les Espaces Naturels Sensibles de l'Essonne préconise notamment les espèces suivantes : alisiers, châtaignier, sorbiers, érable, hêtre, prunus, ormes, poirier, pommier, tilleul, tremble, aubépines, ajoncs, bourdaine, cassissier, cornouillers, épine-vinette, fusain, groseillier, houx, néflier, nerprun, saules, sureau, viornes, bruyère, callune, daphné, églantier, fragon, rosiers.

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les espèces végétales susceptibles de déclencher ou d'amplifier des allergies respiratoires (bouleaux, charmes, aulnes, noisetiers, cyprès, frênes, oliviers, platanes, chênes, troènes et genévriers, par exemple) sont déconseillées.

### d) Aménagement paysager des espaces de stationnement

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales, il est conseillé de réaliser les stationnements et voiries avec des matériaux semi-perméables tels que des enrobés drainants, pavés à joints creux, pavés enherbés, dalles alvéolées ou gazon-béton, ou de prévoir des ouvrages d'infiltration tels que des noues ou bassins de rétention.

Les zones de stationnement extérieures en pleine terre doivent être plantées de la façon suivante :

- Des arbres de haute tige devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement soit toutes les deux places en cas de stationnement longitudinal (distance équivalente à environ 10 mètres).
- Les passages piétons traversant auront un accompagnement végétal

### e) Plantations à conserver, à conforter ou à réaliser

Les espaces verts indiqués au document graphique par une trame spécifique doivent être conservés et confortés. Toute construction y est interdite à l'exception des ouvrages destinés au bon fonctionnement des espaces, des services publics et des réseaux. Le passage de cheminements ou de voies permettant de renforcer le maillage des circulations ainsi que l'aménagement d'aires de jeux sont autorisés.

## AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

## AUi 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est demandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

**AUi 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

# ZONE IIAU

Cette zone est destinée à accueillir des constructions nouvelles, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et après une procédure d'adaptation du plan local d'urbanisme.

## IIAU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toute utilisation ou occupation du sol autre que celles autorisées sous conditions particulières à l'article IIAU 2 est interdite.

## IIAU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### a) Prescriptions particulières

Hormis les constructions et installations autorisées au chapitre b), l'ouverture de cette zone à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du P.L.U.

Cette zone est soumise à l'article L 111-6 du code de l'urbanisme. La levée de l'inconstructibilité liée à la proximité de certaines voies est conditionnée à une étude d'aménagement d'ensemble répondant aux critères définis dans cet article (prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages).

En application de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 et l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 06 juin 1986, la RN 118 et la RD 35 ont été classées en voies de type I (nuisances sonores importantes) sur la commune des Ulis.

A l'intérieur des secteurs délimités en bordure de la RN 118 et la RD 35 aux documents graphiques, les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté du 06 octobre 1978.

Cette zone est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation.

### b) Règles

Sont autorisés sous conditions particulières :

Les travaux d'amélioration et d'extensions d'installations et de constructions récréatives et sportives existantes,

Les constructions et installations liées à la réalisation et au fonctionnement d'équipements d'infrastructures, y compris celles nécessaires à la réalisation d'un transport en commun en site propre (T.C.S.P.),

Les abris de jardins liés aux jardins familiaux,

Les installations et travaux divers visés à l'article R. 421-19 à R. 421-25 et R. 425-24 à R. 425-28 du Code de l'Urbanisme suivants :

- les aires de stationnement lorsqu'elles sont liées aux installations et constructions existantes ainsi qu'au fonctionnement des infrastructures
- les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction

L'équipement à préserver ou à déplacer identifié au plan de zonage doit être maintenu ou recréé dans ou en dehors de la zone.

## IIAU 3 - ACCES ET VOIRIE

### a) Voirie et dépendances

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent aussi prévoir le mode de circulation des cycles non motorisés et des personnes à mobilité réduite.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et aux stationnements des véhicules destinés au fonctionnement des constructions doivent être ménagés sur les emprises de projets et hors de tout espace public.

Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau existant dans une logique de continuité de la circulation et selon un principe de maillage. Ainsi, la création de voirie en impasse sera interdite.

### b) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les constructions projetées, publiques ou privées, doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques, dans la continuité des aménagements de la voirie.

## IIAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'aménagement de la zone IIAU est soumis à la réalisation de réseaux collectifs d'adduction d'eau et d'assainissement.

### a) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### b) Assainissement

Toutes les constructions doivent respecter le Règlement du Service Assainissement de la Vallée de l'Yvette élaboré par le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (S.I.A.H.V.Y.) approuvé par délibération le 26 janvier 2008 (annexé au P.L.U.).

Elles doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

Les locaux destinés aux ordures ménagères doivent obligatoirement être équipés d'un siphon de sol raccordé au réseau d'eaux usées. Les surfaces du sol et des murs de ces espaces doivent être traitées de façon à empêcher l'infiltration des eaux de lavage dans les terrains.

Déversements interdits :

Il est formellement interdit de déverser ou de rejeter:

- des eaux usées domestiques dans le collecteur d'eaux pluviales et réciproquement,
- des effluents divers (eaux industrielles, de refroidissement, de drainages de nappes, de géothermie, rejets de

pompes à chaleur, etc...) sans l'accord préalable du Service Public Assainissement,

- les déchets solides divers, tels que les ordures ménagères, (même après broyage), bouteilles, feuilles, etc...
- des liquides ou vapeurs corrosifs, des acides, des cyanures, des sulfures, des produits radioactifs, des matières inflammables ou susceptibles de provoquer des explosions,
- des composés cycliques hydroxylés et leur dérivés, notamment tous les carburants et lubrifiants,
- des solvants chlorés, peintures, laques et blancs gélamineux...
- des corps gras, huile de friture, pain de graisse,
- des déchets d'origine animale (sang, poils, crins...),
- des rejets susceptibles de porter l'eau des égouts à une température supérieure à 30° C,
- le contenu des fosses fixes et les effluents des fosses de type dit "fosse septique",
- d'une façon générale, tout corps ou produit susceptible de nuire au bon état ou au bon fonctionnement des ouvrages d'évacuation et de traitement ou au personnel exploitant ces ouvrages.

Le Service Public Assainissement se réserve le droit d'effectuer, chez tout usager et à toute époque, tout prélèvement de contrôle qu'il estimera utile. Si le prélèvement n'est pas conforme au présent règlement et à la législation en vigueur, les frais de contrôle et de mise en conformité seront à la charge de l'usager, sans préjudice des poursuites éventuelles.

- Eaux usées domestiques:

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

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées conformément à l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Avant tous travaux, une demande de branchement doit être déposée auprès du Service Assainissement de la Collectivité concernée (Syndicat de l'Yvette ou communes).

Le réseau public d'assainissement est de type séparatif. Les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, collectées séparément, sont évacuées par deux branchements distincts. Cependant, les eaux pluviales ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

- Eaux usées non domestiques:

Pour leur admission éventuelle dans un réseau public, les eaux provenant de forages, de drainages, les eaux de vidanges de piscine, les eaux de refroidissement sont assimilées à des eaux usées autres que domestiques. Elles doivent de ce fait, faire l'objet d'une autorisation de rejet par la collectivité et seront rejetées soit dans le réseau d'eaux usées soit dans le réseau d'eau pluviales en fonction de leur qualité et de leur température. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet au réseau.

Le branchement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public est soumis à autorisation, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les arrêtés d'autorisation feront référence à la convention spécifique de déversement détaillant les modalités administratives, techniques et financières du déversement (prétraitement, contrôles, redevances...).

La demande de déversement d'eaux usées non domestiques sera formulée auprès du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY) et donnera lieu à l'établissement d'une convention spécifique de déversement.

Ce document nécessite une entente préalable entre les parties (Etablissement, SIAHVVY et Commune).

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées (clapets anti-retour).

- Eaux pluviales et eaux de ruissellement:

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Elles sont en principe non polluées et peuvent rejoindre le milieu naturel (infiltration, rivière...) sans préjudice pour ce dernier et sans traitement préalable. Les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie devront subir un traitement avant rejet.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans les collecteurs d'eaux pluviales et en aucun cas dans ceux des eaux usées.

Elles seront, au niveau de la parcelle, infiltrées prioritairement, sinon régulées et éventuellement traitées. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (Objectif « zéro rejet »). Pour cela une étude d'infiltration devra être menée. A titre dérogatoire, l'évacuation dans les réseaux d'eaux pluviales sera admise, après démonstration (études) que l'infiltration et le stockage sont impossibles.

En cas d'infiltration totale, le système mis en place par le pétitionnaire devra être capable d'infiltrer toutes les eaux de ruissellement produites par la parcelle. (Puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, etc,...). L'infiltration peut être limitée du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement. Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale, il revient au propriétaire de faire réaliser, à sa charge, par un prestataire spécialisé de son choix une expertise l'attestant.

L'infiltration devra être complétée par un système de stockage à régulation de débit avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales. L'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur.

Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter au plus à 1.2 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 500 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale. (Le débit à l'exutoire ne devra pas excéder 1.2l/s par hectare pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans.). Des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.

Afin de respecter les objectifs de qualité de la rivière en vigueur, il sera demandé la mise en place à l'exutoire d'un dispositif de traitement des pollutions. Les ouvrages de régulation devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage. L'entretien est à la charge exclusive du propriétaire ou du maître d'ouvrage.

Toutes les eaux de ruissellement ne respectant pas les objectifs de qualité fixé par le SAGE Orge-Yvette devront faire l'objet d'un traitement spécifique. Les pollutions à maîtriser sont les hydrocarbures, les boues et les sables. Pour une pluie de période de retour 1 an, le rejet devra correspondre à une qualité « verte » selon la classification SEQ-eau, à savoir :

* MES (matières en suspension)	< 50 mg/l
* DBO5 (demande biochimique en oxygène à 5 jours)	< 6 mg/l
* DCO (demande chimique en oxygène)	< 30 mg/l
* O2 Dissous (oxygène dissout)	> 6 mg/l (taux de saturation : 70%)
* PH (acidité) compris entre	6,5 à 8,5
*NH4 (sels ammoniacaux)	< 1,5 mg/l

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voies privées, y compris les enrobés drainants, seront également traitées (désuillées, débourbées). L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure ou égale à 10 places pour véhicules légers ou 5 places de véhicules de type poids lourds.

Les ouvrages de traitement devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau (loi n° 92-3 du 3 janvier 1992), doit être équipée 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.

### c) Réseaux divers

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

### IIAU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

### IIAU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

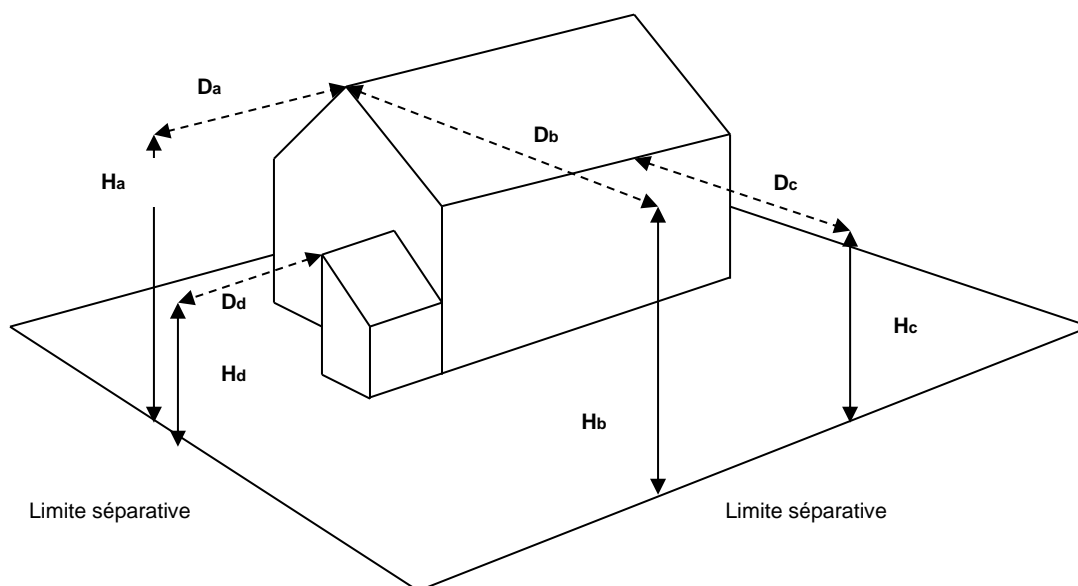
Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques.  
En l'absence d'indication graphique, les constructions pourront s'implanter soit à la limite de l'emprise de la voie, soit en retrait de celle-ci, de minimum 1 mètre.

### IIAU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### a) Règle générale

Les constructions nouvelles devront s'implanter :

- soit jusqu'aux limites séparatives latérales
- soit avec un recul d'au moins  $H/3$  pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales\* et d'au moins  $H$  pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales\* (voir schéma)



On doit avoir :  $Da \geq Ha/3$  ;  $Db \geq Hb/3$  ;  $Dc \geq Hc/3$  ;  $Dd \geq Hd/3$  , etc. pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales\*

On doit avoir :  $Da \geq Ha$  ;  $Db \geq Hb$  ;  $Dc \geq Hc$  ;  $Dd \geq Hd$  , etc. pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales\*

**b) Exceptions**

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ne sont pas assujettis à la règle UB7.

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

Non réglementé.

**IIAU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**IIAU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**IIAU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****Antennes de radiotéléphonie**

Dans la mesure du possible, l'impact visuel des antennes de radiotéléphonie devra être minimisé (intégration à la façade, faible visibilité depuis l'espace public, etc.).

La construction de supports spécifiques du type mats ou pylônes indépendants des constructions est interdite

**Clôtures**

Des clôtures légères permettant le passage de la petite faune, avec un espace libre de 15 à 20 cm entre le bas de la clôture et le sol, sont préconisées afin de favoriser les continuités écologiques.

**IIAU 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**IIAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

**IIAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**IIAU 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**IIAU 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.



# ZONE N

La zone N comprend un sous-secteur Na destiné au déplacement des jardins familiaux existants sur le Parc Sud et aux aménagements routiers du carrefour de la RN118, de la RD 118 et de la RD35.

## N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions de toutes natures, à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières à l'article N 2.

Les installations classées.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Dans la bande de 50 mètres identifiée au plan de zonage autour des espaces boisés, toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

## N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### a) Prescriptions particulières

En application de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 et de l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 06 juin 1986, l'A 10, la RN 118 et la RN 188 ont été en classées voies de type I (nuisances sonores importantes) sur la commune des Ulis.

A l'intérieur des secteurs délimités en bordure de l'A 10, la RN 118 et la RN 188 aux documents graphiques, les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté du 06 octobre 1978.

Cette zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.

### b) Règles

Sont autorisés sous conditions particulières :

Les constructions et installations légères liées aux activités sportives, culturelles, de récréation et d'information du public ainsi que les équipements légers destinés à accueillir du public à condition que :

- ils ne portent pas atteinte à la qualité écologique et paysagère de ces espaces ;
- leur gestion n'altère pas ces espaces.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux

Les installations et infrastructures liées à l'implantation d'un transport en commun en site propre.

Les installations et travaux divers visés aux articles R. 421-19 à R. 421-25 et R. 425-24 à R. 425-28 du code de l'urbanisme suivants :

- les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction.

Pour le secteur Na : en plus des occupations et utilisations du sol autorisés dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés les abris de jardin et les aménagements routiers.

### N 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

### N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### a) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### b) Assainissement

Toutes les constructions doivent respecter le Règlement du Service Assainissement de la Vallée de l'Yvette élaboré par le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (S.I.A.H.V.Y.) approuvé par délibération le 26 janvier 2008 (annexé au P.L.U.).

Elles doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

Les locaux destinés aux ordures ménagères doivent obligatoirement être équipés d'un siphon de sol raccordé au réseau d'eaux usées. Les surfaces du sol et des murs de ces espaces doivent être traitées de façon à empêcher l'infiltration des eaux de lavage dans les terrains.

Déversements interdits :

Il est formellement interdit de déverser ou de rejeter:

- des eaux usées domestiques dans le collecteur d'eaux pluviales et réciproquement,
- des effluents divers (eaux industrielles, de refroidissement, de drainages de nappes, de géothermie, rejets de pompes à chaleur, etc...) sans l'accord préalable du Service Public Assainissement,
- les déchets solides divers, tels que les ordures ménagères, (même après broyage), bouteilles, feuilles, etc...
- des liquides ou vapeurs corrosifs, des acides, des cyanures, des sulfures, des produits radioactifs, des matières inflammables ou susceptibles de provoquer des explosions,
- des composés cycliques hydroxylés et leur dérivés, notamment tous les carburants et lubrifiants,
- des solvants chlorés, peintures, laques et blancs gélamineux...
- des corps gras, huile de friture, pain de graisse,
- des déchets d'origine animale (sang, poils, crins...),
- des rejets susceptibles de porter l'eau des égouts à une température supérieure à 30° C,
- le contenu des fosses fixes et les effluents des fosses de type dit "fosse septique",
- d'une façon générale, tout corps ou produit susceptible de nuire au bon état ou au bon fonctionnement des ouvrages d'évacuation et de traitement ou au personnel exploitant ces ouvrages.

Le Service Public Assainissement se réserve le droit d'effectuer, chez tout usager et à toute époque, tout prélèvement de contrôle qu'il estimera utile. Si le prélèvement n'est pas conforme au présent règlement et à la législation en vigueur, les frais de contrôle et de mise en conformité seront à la charge de l'usager, sans préjudice des poursuites éventuelles.

- Eaux usées domestiques:

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

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées conformément à l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Avant tous travaux, une demande de branchement doit être déposée auprès du Service Assainissement de la Collectivité concernée (Syndicat de l'Yvette ou communes).

Le réseau public d'assainissement est de type séparatif. Les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, collectées séparément, sont évacuées par deux branchements distincts. Cependant, les eaux pluviales ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

- Eaux usées non domestiques:

Pour leur admission éventuelle dans un réseau public, les eaux provenant de forages, de drainages, les eaux de vidanges de piscine, les eaux de refroidissement sont assimilées à des eaux usées autres que domestiques. Elles

doivent de ce fait, faire l'objet d'une autorisation de rejet par la collectivité et seront rejetées soit dans le réseau d'eaux usées soit dans le réseau d'eau pluviales en fonction de leur qualité et de leur température. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet au réseau.

Le branchement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public est soumis à autorisation, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les arrêtés d'autorisation feront référence à la convention spécifique de déversement détaillant les modalités administratives, techniques et financières du déversement (prétraitement, contrôles, redevances...).

La demande de déversement d'eaux usées non domestiques sera formulée auprès du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) et donnera lieu à l'établissement d'une convention spécifique de déversement.

Ce document nécessite une entente préalable entre les parties (Etablissement, SIAHVY et Commune).

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées (clapets anti-retour).

- Eaux pluviales et eaux de ruissellement:

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Elles sont en principe non polluées et peuvent rejoindre le milieu naturel (infiltration, rivière...) sans préjudice pour ce dernier et sans traitement préalable. Les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie devront subir un traitement avant rejet.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans les collecteurs d'eaux pluviales et en aucun cas dans ceux des eaux usées.

Elles seront, au niveau de la parcelle, infiltrées prioritairement, sinon régulées et éventuellement traitées. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (Objectif « zéro rejet »). Pour cela une étude d'infiltration devra être menée. A titre dérogatoire, l'évacuation dans les réseaux d'eaux pluviales sera admise, après démonstration (études) que l'infiltration et le stockage sont impossibles.

En cas d'infiltration totale, le système mis en place par le pétitionnaire devra être capable d'infiltrer toutes les eaux de ruissellement produites par la parcelle. (Puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, etc,...).

L'infiltration peut être limitée du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement.

Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale, il revient au propriétaire de faire réaliser, à sa charge, par un prestataire spécialisé de son choix une expertise l'attestant.

L'infiltration devra être complétée par un système de stockage à régulation de débit avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales. L'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur.

Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter au plus à 1.2 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 500 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale.

(Le débit à l'exutoire ne devra pas excéder 1.2l/s par hectare pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans.). Des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.

Afin de respecter les objectifs de qualité de la rivière en vigueur, il sera demandé la mise en place à l'exutoire d'un dispositif de traitement des pollutions. Les ouvrages de régulation devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage. L'entretien est à la charge exclusive du propriétaire ou du maître d'ouvrage.

Toutes les eaux de ruissellement ne respectant pas les objectifs de qualité fixé par le SAGE Orge-Yvette devront faire l'objet d'un traitement spécifique. Les pollutions à maîtriser sont les hydrocarbures, les boues et les sables. Pour une pluie de période de retour 1 an, le rejet devra correspondre à une qualité « verte » selon la classification SEQ-eau, à savoir :

* MES (matières en suspension)	< 50 mg/l
* DBO5 (demande biochimique en oxygène à 5 jours)	< 6 mg/l
* DCO (demande chimique en oxygène)	< 30 mg/l
* O2 Dissous (oxygène dissout)	> 6 mg/l (taux de saturation : 70%)
* PH (acidité) compris entre	6,5 à 8,5
*NH4 (sels amoniaux)	< 1,5 mg/l

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voies privées, y compris les enrobés drainants, seront également traitées (désuillées, débourbées). L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure ou égale à 10 places pour véhicules légers ou 5 places de véhicules de type poids lourds.

Les ouvrages de traitement devront faire l'objet d'un entretien dont la fréquence d'intervention doit permettre l'efficacité de l'ouvrage.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau (loi n° 92-3 du 3 janvier 1992), doit être équipée 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.

### c) Réseaux divers

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

## N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### a) Règle générale

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise de la voie ou en retrait de minimum un mètre de celle-ci.

### b) Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ne sont pas assujettis à la règle N6.

## N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### a) Règle générale

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 8 mètres.

### b) Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ne sont pas assujettis à la règle N 7.

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

Non réglementé.

## **N 9 - EMPRISE AU SOL**

Pour le secteur Na : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

## **N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Elles devront être particulièrement étudiées pour s'intégrer dans un paysage naturel.

### **Antennes de radiotéléphonie**

Dans la mesure du possible, l'impact visuel des antennes de radiotéléphonie devra être minimisé (intégration à la façade, faible visibilité depuis l'espace public, etc.)

La construction de supports spécifiques du type mât ou pylônes indépendants des constructions est interdite

### **Clôtures**

Des clôtures légères permettant le passage de la petite faune, avec un espace libre de 15 à 20 cm entre le bas de la clôture et le sol, sont préconisées afin de favoriser les continuités écologiques.

## **N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations, notamment ceux des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les places de stationnement vélo devront être adaptées aux besoins.

## **N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **a) Espaces boisés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113 et suivants et R.130 1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils sont indiqués au plan par des hachures quadrillées et font l'objet de prescriptions mentionnées aux dispositions générales du présent règlement.

### **b) Obligation de planter**

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces naturels.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est imposé une diversité d'espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élané ou conique).

**c) Conditions de plantations**

Les arbres de haute tige doivent être plantés à au moins 2 mètres des clôtures et des réseaux et au minimum à 1.10 mètres des bordures de voiries. Ils doivent bénéficier d'une fosse de plantation de 5 m<sup>3</sup> minimum.

Il est préconisé de planter des espèces floristiques issues de la palette végétale locale. Le guide des plantations dans les Espaces Naturels Sensibles de l'Essonne préconise notamment les espèces suivantes : alisiers, châtaignier, sorbiers, érable, hêtre, prunus, ormes, poirier, pommier, tilleul, tremble, aubépines, ajoncs, bourdaine, cassissier, cornouillers, épine-vinette, fusain, groseillier, houx, néflier, nerprun, saules, sureau, viornes, bruyère, callune, daphné, églantier, fragon, rosiers.

La plantation de plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias également appelés robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstruction) et aux murs (fissures).

Les espèces végétales susceptibles de déclencher ou d'amplifier des allergies respiratoires (bouleaux, charmes, aulnes, noisetiers, cyprès, frênes, oliviers, platanes, chênes, troènes et genévriers, par exemple) sont déconseillées.

**d) Aménagement paysager des espaces de stationnement extérieurs**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales, il est conseillé de réaliser les stationnements et voiries avec des matériaux semi-perméables tels que des enrobés drainants, pavés à joints creux, pavés enherbés, dalles alvéolées ou gazon-béton, ou de prévoir des ouvrages d'infiltration tels que des noues ou bassins de rétention.

**N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.