

TITRE I

CHAPITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE UE

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone se caractérise par un habitat à dominante maisons individuelles sur grandes parcelles. Elle comporte six secteurs : UEa, UEb, UEc, UEd, UEe et UEf, se distinguant par des densités différentes et des hauteurs de construction différentes.

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

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour l'ensemble de la zone UE, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions à destination artisanale
- Les constructions à destination d'activité commerciale
- Les constructions à destination de bureaux
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre l'exploitation l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

2 - Protections, risques, nuisances

Une partie de la zone UE est couverte par le plan de prévention du risque inondation (PPRI matérialisé sur les documents graphiques) de la Vallée de la Seine en Essonne, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

Lorsque le terrain est inclus dans les zones du PPRI, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions de la servitude portée en annexe du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Sauf indication contraire portée au document graphique, l'emprise de cette voie doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, lorsque la longueur de la voie n'excède pas 50 m, cette largeur d'emprise peut être ramenée à 5 mètres minimum si elle dessert au plus entre 3 et 5 logements et à 3,50 m minimum si elle dessert 1 à 3 logements.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.

ARTICLE UE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

b) - Eaux pluviales :

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

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

c) Réseaux divers :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doit être implantée en recul minimal de 8 m par rapport à l'axe des voies et de 6 m par rapport à l'alignement.

2/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies.

3/ L'ensemble de ces dispositions précédentes ne s'applique pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ; pour ces bâtiments, l'implantation doit être réalisée soit à l'alignement, soit en retrait minimal de 2 mètres par rapport à ce dernier
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1/ Les constructions, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait de 8 mètres minimum si la façade ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures
- soit en retrait de 4 mètres minimum si la façade ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures (seuls les jours à verre dormant sont admis).

2/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

3/ Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum, à l'exception des auvents ouverts sur trois côtés
- aux abris de voiture ouverts et couverts : le recul imposé est de 1 mètre minimum
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Distance minimale d'implantation des constructions : 4 m

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux piscines non couvertes,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments (à l'exclusion des piscines non couvertes) ne peut excéder :

- 30% de la superficie du terrain en secteur UEa, UEd et UEe.
- 15 % de la superficie du terrain en secteur UEb
- 20 % de la superficie du terrain en secteur UEc
- 10% de la superficie du terrain en secteur UEf

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au faîtage par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder :

- En secteur UEa : 10,5 mètres
- En secteur UEb : 16,5 mètres
- En secteur UEc: 7,5 mètres
- En secteur UEd et UEf : 9 mètres
- En secteur UEe : 9,5 mètres

La hauteur des bâtiments annexes ne peut excéder :

- 4,50 mètres au faîtage pour une toiture à deux pentes,
- 3,50 mètres au faîtage pour une toiture à une pente.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Dispositions générales

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.

Les ouvertures des constructions anciennes seront maintenues dans leurs proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement) ainsi que les menuiseries traditionnelles en bois qui seront

restaurées, ou restituées. Les modénatures existantes (bandeau, corniche, encadrement) seront impérativement conservées.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect harmonisé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit

Les couleurs extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains.

Les toitures seront composées d'éléments à deux versants. La pente des toitures devra être comprise entre 35 et 45 °. Les bâtiments annexes et extensions de moins de 20 m² ne sont pas assujettis à cette règle.

L'implantation de capteurs solaires est autorisée côté jardin et interdite côté rue.

Les combles sont aménageables

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

2) Dispositions particulières pour le Bâti Ancien à Protéger (BAP)

Les interventions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) devront conserver au minimum le caractère existant de la construction à la date d'approbation du présent PLU ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
- les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates ou en ardoise seront restaurées avec ces matériaux.
- la création de nouvelles ouvertures en façade sera faite en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.
- les reliefs d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservés ou restitués en parements de teinte identique.
- les rénovations d'appareils de pierre ou de brique seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.

ARTICLE UE 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Dimensions des places :

Longueur 5 m - Largeur 2,50 m.

Normes minimales de stationnement :

Habitat : deux places par logement.

Services publics ou d'intérêt collectif : les besoins en stationnement devront être adaptés à l'opération envisagée et les aires ad-hoc devront être réalisées en dehors des voies publiques de préférence.

ARTICLE UE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

50 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts, distincts des aires de stationnement.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Pour les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m², il sera réalisé un espace vert commun à tous les lots d'une superficie équivalente à 5 % de l'unité foncière.