

Département de l'Essonne (91)

COMMUNE DE
LES ULIS



PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

**Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération
en date du 18 mai 2017**

**Modification simplifiée n° 1 approuvée du 21
décembre 2017**

Modification n° 2 approuvée du 14 novembre 2019

Révision allégée approuvée du 26 septembre 2019

Modification n° 3 approuvée du 2 avril 2024

Modification n°4 approuvée du 26 septembre 2024

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	3
ZONE UA	4
ZONE UB	15
ZONE UC	28
ZONE UD	38
ZONE UH	47
ZONE UL	57
ZONE UF	66
ZONE UI	77
ZONE UId	91
ZONE UR	103
ZONE AU _i	111
ZONE IIAU	122
ZONE N	128
ANNEXE : LEXIQUE	134

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
- UF : zone à vocation d'équipements collectifs au sein de la ZAE Courtaboeuf
- 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
- AUi : 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.

Les linéaires commerciaux et artisanaux à préserver

Le plan de zonage identifie des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale et artisanale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme. Dans ces secteurs repérés, le changement de destination vers l'habitation des rez-de-chaussée à destination de commerce de détail et artisanat y est interdit.

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) AccèsSur 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 ² 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 m².

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 ² 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 m².

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 m²

Normes minimales de stationnement :

Habitat :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres

cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

Bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

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.

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 termes 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 m² 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 m³ 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 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 Ulis.

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 leurs 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.

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

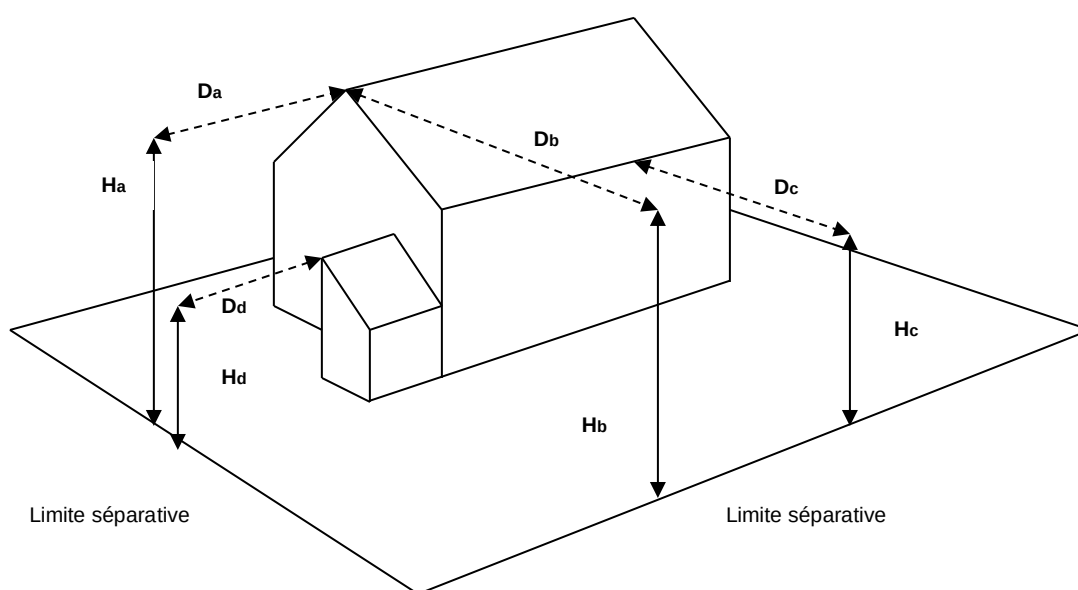
Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ne sont pas assujettis à la règle UB6.

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.

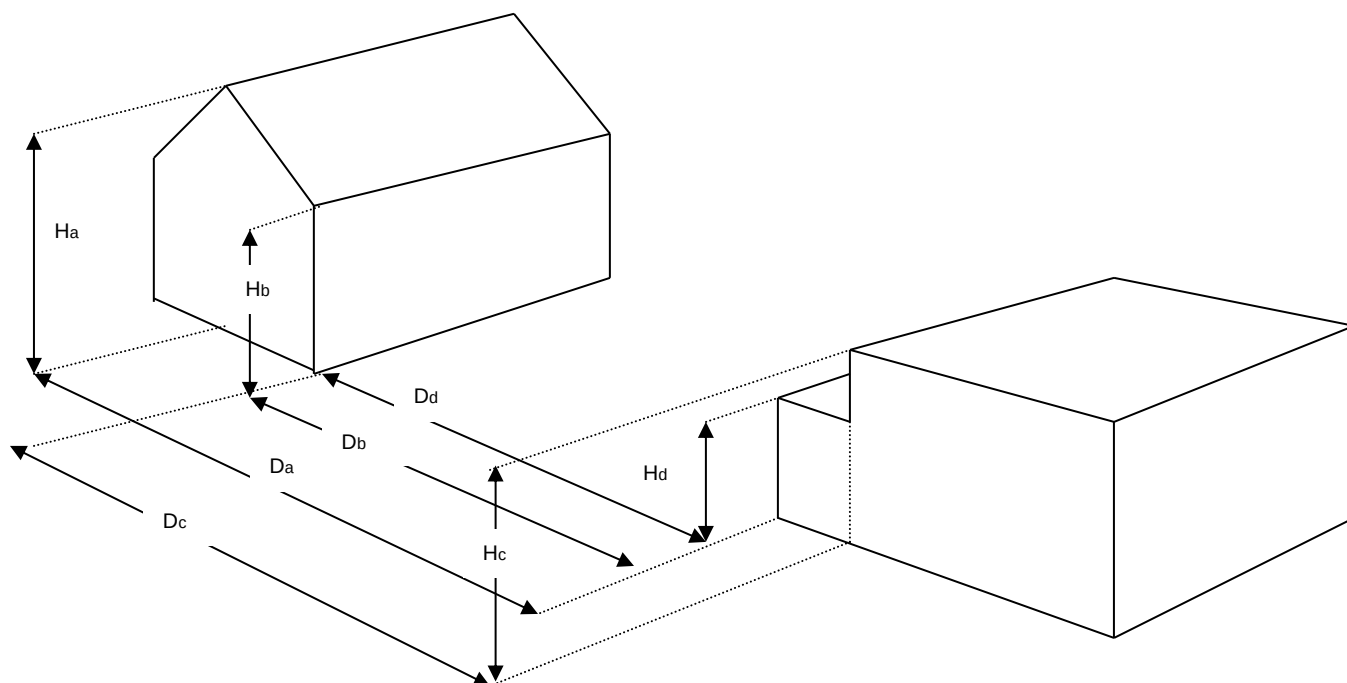
b) Exceptions

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 :

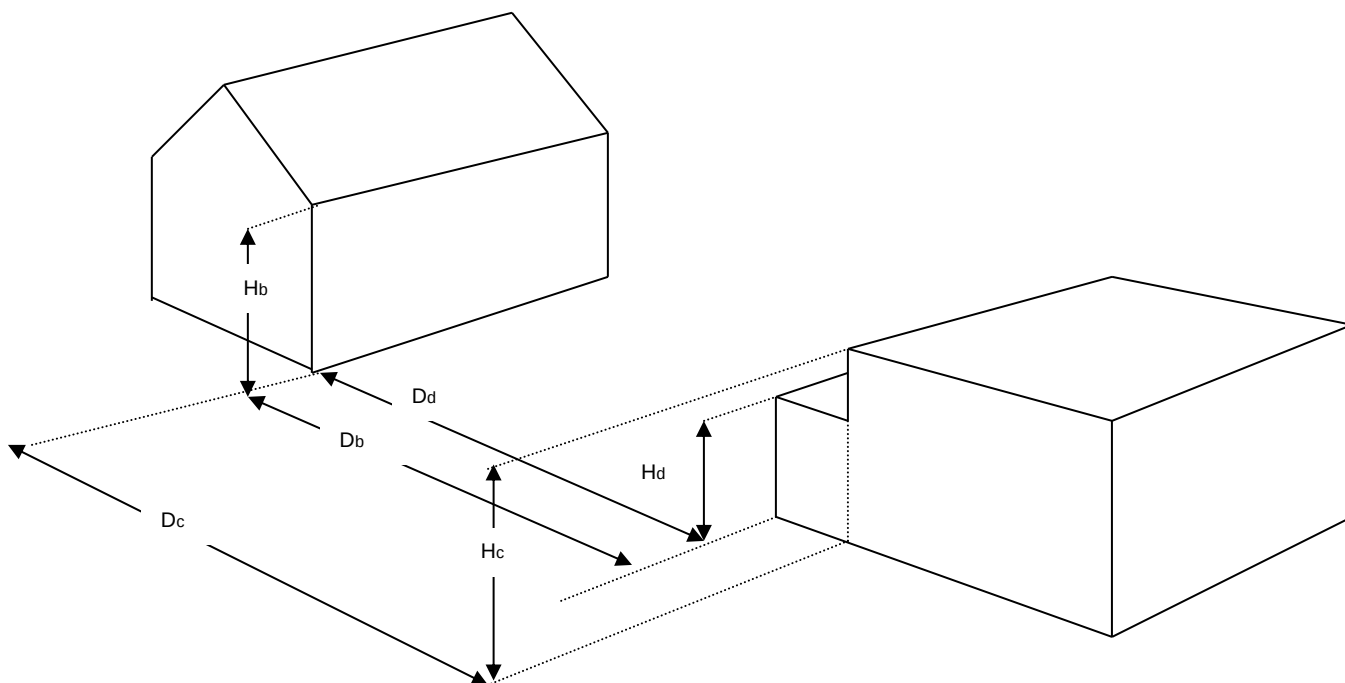
D est la distance entre deux façades. H est la hauteur d'un bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse. (cf. schéma)

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 22 mètres, y compris pour les bâtiments détruits après sinistre ainsi que pour les extensions de bâtiments existants.

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.

Pour toutes les constructions nouvelles, l'aménagement des locaux destinés aux ordures ménagères devront prendre en compte les recommandations du Syndicat Mixte des Ordures Ménagères figurant en annexes informatives du Plan Local d'Urbanisme.

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 ² 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 m².

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 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 8 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 m².

- 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 : 1m²
- Normes minimales de stationnement :

Rappel : Le stationnement des vélos devra être conforme à la législation en vigueur relative à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Par application du décret du 25 juin 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et de l'arrêté du 30 juin 2022 qui en découle, conformément à la loi d'Orientation des Mobilités (LOM) du 24 décembre 2019, l'article L151-30 du Code de l'Urbanisme rappelle ces obligations en faisant référence aux articles du Code de l'Habitation et de la Construction modifiés en conséquence (notamment L113-18 et suivants et R113-18 et suivants).

Ainsi, le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos devra respecter les normes suivantes :

Habitat :

1 emplacement par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales ;

Bureaux :

Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos : 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics :

Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos : 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.

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

Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos :

- 10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- 10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

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

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

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 m² 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 m³ 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 Ulis.

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 gélant...
- 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.

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

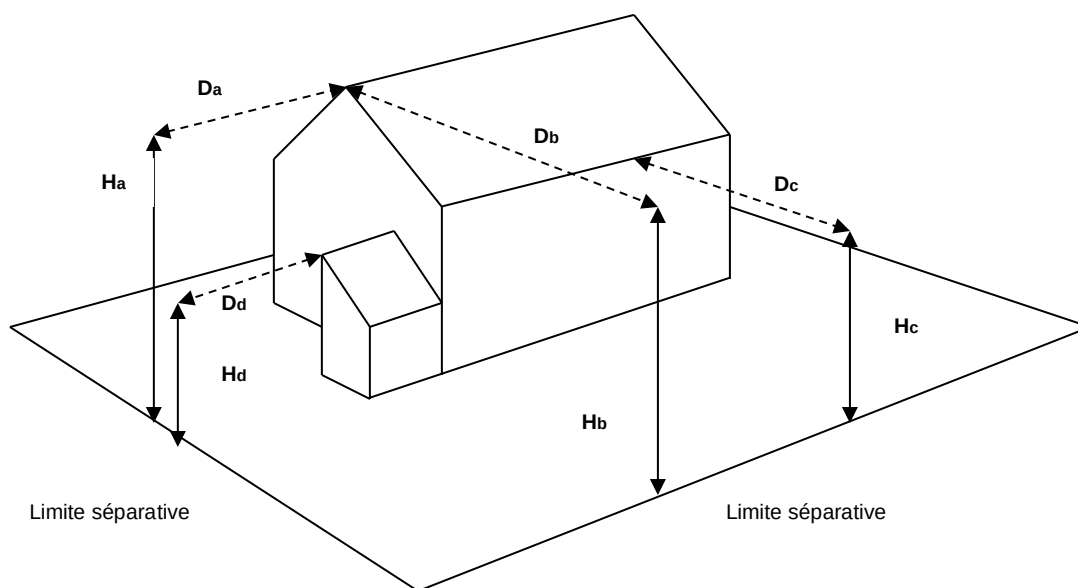
Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ne sont pas assujettis à la règle UC 6.

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 : $Da \geq Ha/3$; $Db \geq Hb/3$; $Dc \geq Hc/3$; $Dc \geq Hd/3$, 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.

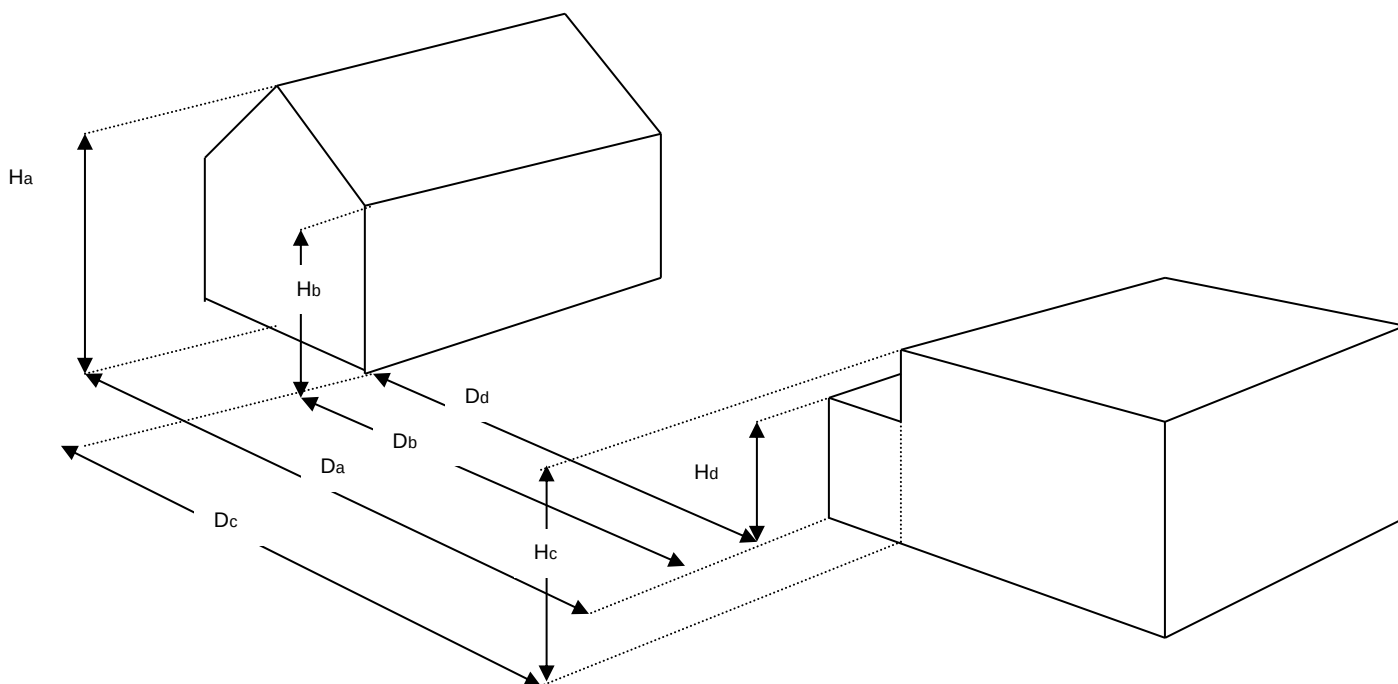
b) Exceptions

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 ² 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 m².

- 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 : 1m²
- Normes minimales de stationnement :

Habitat :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

Bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m² 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 m² 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 m³ 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 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.

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

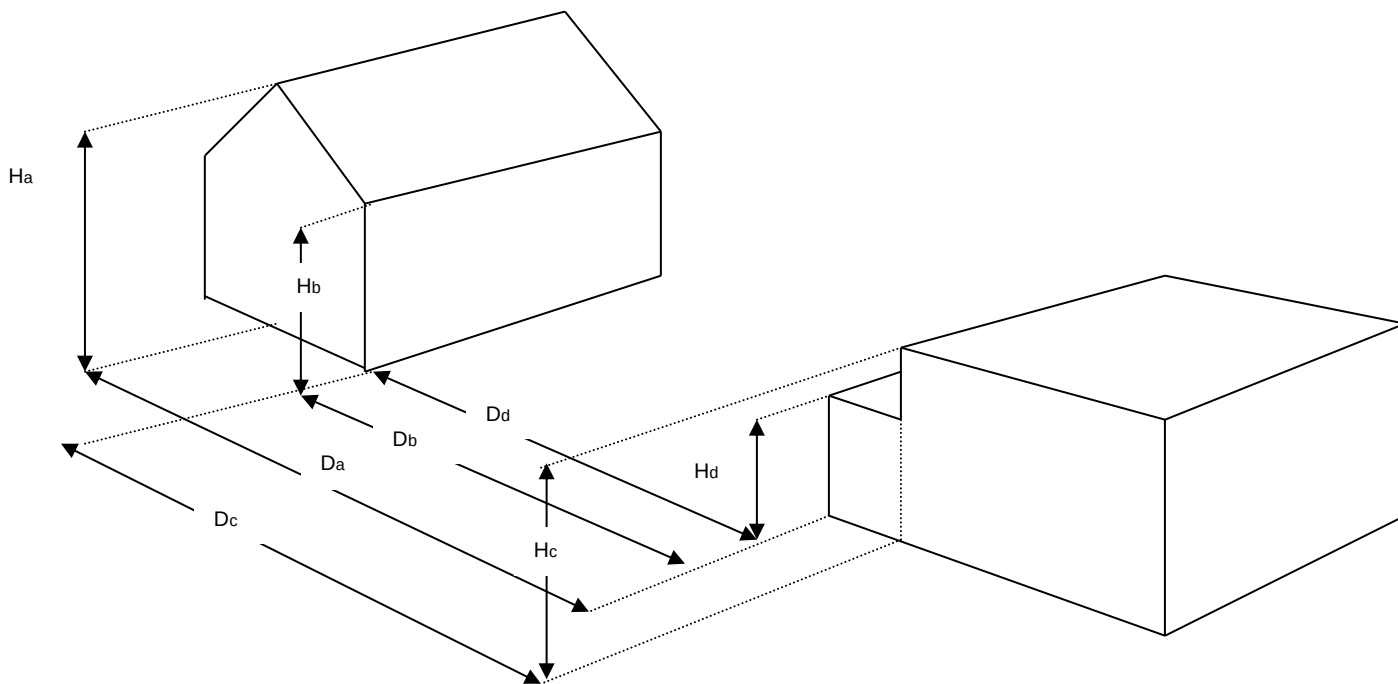
Les types d'occupation et d'utilisation des sols suivants ne sont pas assujettis à la règle UD 7. :

- 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 m².

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 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 m².

- 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 : 1m²
- Normes de stationnement :

Habitat :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

Activités, commerces de plus de 500 m² 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, 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.

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 m³ 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 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'utilisateur, 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 amoniacaux)	< 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.

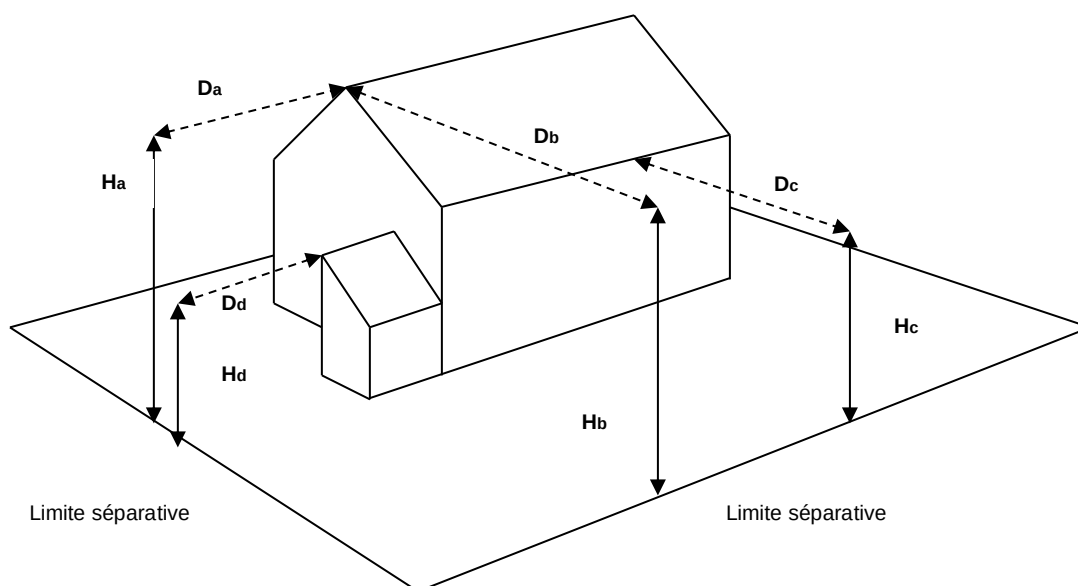
Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure et au stationnement des bicyclettes ne sont pas assujettis à la règle UH6.

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 : $Da \geq Ha/3$; $Db \geq Hb/3$; $Dc \geq Hc/3$; $Dd \geq Hd/3$, 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*.

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

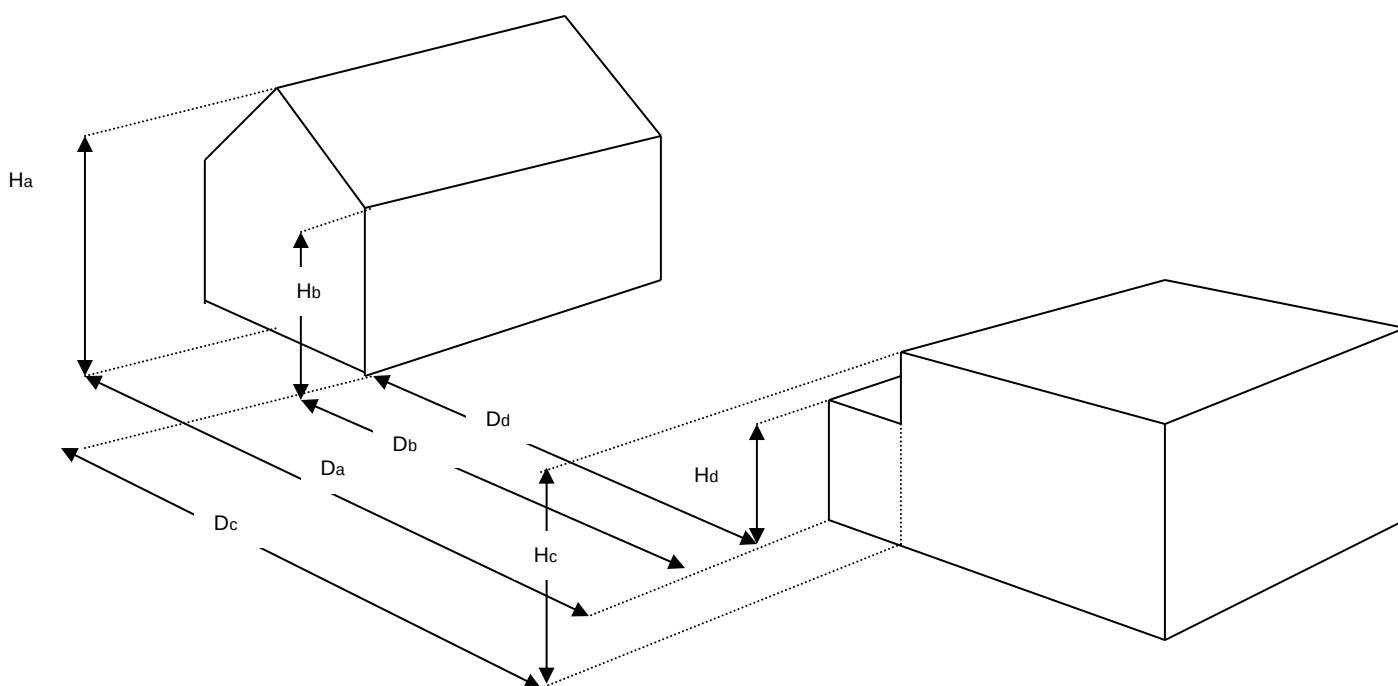
Les types d'occupation et d'utilisation des sols suivants ne sont pas assujettis à la règle UH 7. :

- 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 m².

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 m².

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 m².

- 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 : 1m²

- Normes de stationnement :

Habitat :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

Activités, commerces de plus de 500 m² 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 termes 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 m³ 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 Ullis.

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.

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 (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 1.2 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, 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.

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 m²

Normes minimales de stationnement :

Habitat :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

Bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

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.

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 termes 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).

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 m³ 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 UF

UF 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les commerces :

- toute nouvelle construction ou installation
- le changement de destination vers la destination commerce

Les exploitations agricoles et forestières : toute nouvelle construction ou installation

L'industrie : toute nouvelle construction ou installation

L'entrepôt : toute nouvelle construction ou installation

L'artisanat : toute nouvelle construction ou installation

Les hôtels : toute nouvelle construction ou installation

L'hébergement hôtelier : toute nouvelle construction ou installation

Les bureaux : toute nouvelle construction ou installation

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire un danger ou des nuisances.

Les dépôts de toute nature.

Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

Les ouvertures et exploitations de carrières.

Les antennes radio téléphoniques.

Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.

UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UF1,

Sont autorisées :

- Sous réserve des conditions particulières suivantes :
 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des équipements existants ou à créer dans la zone.
 - Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés, ou qu'ils répondent à des enjeux paysager ou des contraintes techniques
 - Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés par des exigences fonctionnelles et/ou techniques.,
- Sous réserve que les mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous soient pris en compte :
 - Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
 - Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux » :

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

- Zones soumises au bruit des Aéronefs :

Dans ces zones les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome Paris-Orly.

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

a) Voirie

- 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 voies en impasses doivent être dimensionnées pour permettre aux véhicules d'y opérer un demi-tour.
- Les voies dédiées aux piétons seront réalisées en matériaux perméables adaptés à la circulation 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

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.
- 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, d'une largeur minimale de 4 mètres et d'une largeur maximale de 10 mètres. Une largeur supérieure pourrait être autorisée si l'accès au terrain par les véhicules n'est pas garanti par des conditions optimales de sécurité (angle de braquage, giration, voirie à grande circulation, voirie de faible largeur, etc.) ou pour des contraintes avérées liées à l'activité.
- Dans le cas d'une division de terrain en vue de créer des lots à bâtir, la largeur de l'accès devra être proportionné au nombre de lots desservis. Si l'accès dessert plus de deux lots sa largeur devra être de 2 mètres minimum. Si l'accès dessert plus de quatre lots sa largeur devra être de 8 mètres minimum.
- Le nombre d'accès devra être limité à deux par voie ouverte à la circulation publique bordant le terrain d'assiette de l'établissement.
- 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 ainsi que l'intervention des services de secours.
- 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 locaux destinés aux ordures ménagères doivent être conçus de façon à permettre le convoyage des conteneurs jusqu'à la voie publique.
- Les accès sur certaines voies doivent faire l'objet d'un accord des services compétents.

UF 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

a) Eau potable

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

b) Assainissement

Pour chaque construction ou aménagement, la gestion des eaux pluviales et usées devra être conforme au règlement d'assainissement collectif de la Communauté Paris Saclay, annexé au PLU, et au règlement d'assainissement du Syndicat intercommunal d'aménagement hydraulique de la vallée de l'Yvette (SIAHVVY) en vigueur lorsque que cela est nécessaire (assainissement non collectif, raccordement au collecteur intercommunal, etc.). La gestion des eaux pluviales devra également être compatible avec les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge Yvette en vigueur.

c) Réseaux divers

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

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.

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

Toute construction située dans un périmètre de développement prioritaire d'un réseau de chaleur ayant fait l'objet d'une décision de classement, est raccordée au réseau de chaleur considéré, dans les conditions prévues aux articles L 712-1 et suivants du Code de l'énergie et par la délibération d'approbation de la procédure de classement du réseau.

d) Collecte des déchets

Les locaux de collecte des déchets doit être conformes aux dispositions du Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagères (SIOM) de la Vallée de Chevreuse.

UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

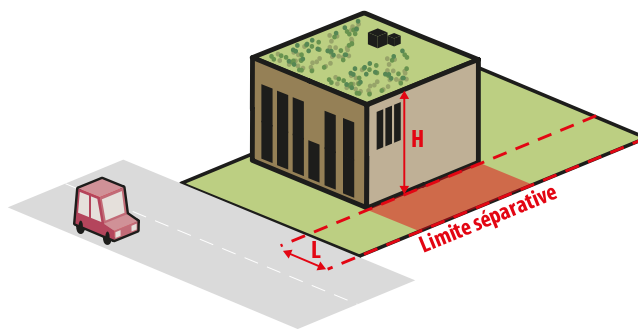
Les constructions s'implantent :

- Dans le respect des marges de reculement ou marge de recul obligatoire inscrites aux documents graphiques.
- En l'absence de marge de recul ou de bande d'implantation inscrite aux documents graphiques, avec un retrait de minimum 1 mètre des voies et emprises publiques.

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 UF6.

UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions s'implantent en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la distance de celui-ci est égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L = H/2$).



Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.

UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

UF 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75% de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions correspond à la hauteur totale de la construction (acrotère compris), à l'exception des antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions, mesurée en tout point de la construction et par rapport au terrain naturel.

La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 15 mètres.

L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.).

UF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) L'architecture

L'architecture des constructions (toitures, façades, couleurs, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

b) Les façades

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes et locaux techniques, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
- Les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent.

Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble. Les couleurs criardes sont interdites au profit des teintes plus naturelles (pierre, gris clair, bois, etc).

Les matériaux d'aspect bardage métallique, tôle ondulée ou nervurée ne pourront être utilisés sur les façades donnant sur le domaine public, ou sous réserve d'apporter au bâtiment une qualité architecturale démontrée.

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.

Le long de l'autoroute A10, les façades des constructions visibles depuis l'autoroute devront être particulièrement soignées.

c) Les extensions

Les extensions doivent présenter entre elles et avec la construction principale une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures, les revêtements de façades et doivent s'inscrire dans la morphologie urbaine et le paysage proche ou lointain qui constituent leur environnement.

d) Les toitures

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment, et papier goudronné sont interdites.

Les antennes paraboliques de télévision devront respecter les règles de l'article UF11.6.

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.).

Le traitement des toitures doit faire l'objet d'une attention particulière afin qu'elles s'inscrivent dans la morphologie urbaine et le paysage proche ou lointain qui constituent leur environnement.

Les toitures plates doivent respecter les prescriptions détaillées aux articles UId 13.a) et UId 15.d) du présent règlement.

e) Les clôtures

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- Hauteur maximum : 2 mètres,
- Elles ne peuvent comporter de parties pleines sur plus du tiers de la hauteur.

Les clôtures sur rue sont ajourées et/ou constituées d'une haie vive reprenant diverses essences adaptées

Les matériaux d'aspect barbelés, les grillages non traités ou galvanisés, les éléments en béton ou fibro-ciment sont

déconseillés. Les grillages devront être peints dans une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur claire sont interdits.

Des clôtures 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 requises afin de favoriser les continuités écologiques.

Toutefois, ces dispositions peuvent être adaptées en cas d'implantation d'activités nécessitant un haut niveau de sécurité et à condition que cela soit dûment justifié.

f) Bâtiments, éléments techniques et enseignes

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

Les constructions annexes tels que transformateurs privés, chaufferie, locaux pour groupes électrogènes seront intégrés au bâtiment sauf cas particulier justifié.

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.

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.)

Pour les constructions existantes à date d'approbation du PLU, l'installation de panneaux solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Toutefois, ce paragraphe n'est pas applicable aux ombrières photovoltaïques disposées en surplomb de places de stationnement ou espace végétalisé en toiture terrasse.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores, tout particulièrement en bordure des zones résidentielles (installation de panneaux acoustiques, etc.)

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

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 depuis 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 masqués par des acrotères ou par d'autres éléments de façade afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics quand cela est techniquement possible. L'éclairage extérieur devra par ailleurs faire l'objet d'une attention particulière pour générer le moins de nuisances possible, notamment à la faune nocturne.

g) Dispositions particulières

Un traitement architectural soigné des façades des constructions (teintes naturelles, éléments architecturaux fondus dans le paysage environnant, végétalisation, etc.) est attendu en limite des franges de la zone d'activités, particulièrement les franges forestières et agricoles.

UF 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

a) MODALITÉS DE RÉALISATION :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, y compris des livraisons et des manœuvres, doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile et des espaces végétalisés ou paysagers.

Les espaces de stationnement en façade sur rue sont interdits, sauf impossibilité par exemple pour les livraisons. Cette disposition n'est pas applicable aux terrains d'angle sous réserve une insertion qualitative dans l'environnement. L'implantation de ces espaces de stationnement en façade sur rue devra tenir compte de la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée au regard de la position et la configuration de l'espace de stationnement et de la nature des voies, du type de trafic et de l'intensité de celui-ci.

L'utilisation de couleurs claires pour les revêtements de sol est à privilégier.

L'article UI d13.d) du présent règlement définit les règles de perméabilité/végétalisation des espaces de stationnement.

L'article UI d15.e) du présent règlement définit les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des espaces de stationnement.

1. Limitation de l'imperméabilisation du sol liée au stationnement

50% au moins des emplacements de stationnement seront créés dans l'enveloppe des bâtiments (ex : en sous-sol, rez-de-chaussée/rez-de-jardin, en silo, sur la toiture).

2. Equipement électrique des places de stationnement

Rappel : Les constructions et installations neuves équipés d'un parc de stationnement devront prévoir que ce parc de stationnement soit alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans le respect des normes applicables.

b) NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

1. Stationnement automobile

Le nombre de places de stationnement automobile doit être défini en fonction la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

2. Stationnement adapté destiné aux personnes à mobilité réduite

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité

réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées, qui ne saurait être inférieur à 10 places, est fixé par arrêté municipal.

3. Dimension minimales des stationnements des véhicules :

Chaque emplacement pour le stationnement de véhicule léger (moins de 3,5 tonnes et 1m90 de haut maximum) doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 5,15 mètres de long et 2.50 mètres de large.

Ces emplacements sont conçus, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité aux voitures.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les stationnements devront présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5,15 mètres minimum,
- largeur : 3,30 mètres,

Les accès et dégagements doivent être conçus de façon que chaque place de stationnement adaptée soit effectivement accessible :

- la place devra respecter un espace horizontal au dévers près, inférieur ou égal à 2%,
- pour les places situées en épi ou en bataille, une surlongueur de 1,20 m devra être matérialisée sur la voie de circulation des espaces de stationnement à l'aide d'une peinture ou d'une signalisation adaptée au sol qui permette d'indiquer une zone d'accès au véhicule par l'arrière,
- le sol devra être non meuble et non glissant,
- les places de stationnement adaptées sont localisées à proximité d'une entrée, de la sortie accessible, du hall d'accueil ou de l'ascenseur et reliées à ceux-ci par un cheminement accessible. La borne de paiement est située dans un espace accessible.

4. Stationnement des modes de déplacements alternatifs à la voiture :

Pour les vélos

Rappel : Le stationnement des vélos devra être conforme à la législation en vigueur relative à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Ainsi, le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos devra respecter les normes suivantes :

Destinations	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Habitation	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Commerces	Artisanat et commerce de détail 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements. Restauration 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment

Pour les trottinettes et engins de déplacement personnel motorisés (différents modèles de trottinettes et patinettes électriques, les gyropodes, les monoroues ou les hoverboards...)

Un espace destiné au stationnement sécurisé des trottinettes et engins de déplacement personnel motorisés doit être prévu. Cet espace est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et clos. Les emplacements devront comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les engins.

UF 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

a) Obligation de végétaliser

1. Dispositions générales

Tout espace non construit ou non aménagé devra être végétalisé.

En plus des espaces végétalisés à créer en application des dispositions au paragraphe « 2. Obligation en matière de création d'espaces végétalisés », 50 % des marges de reculement par rapport aux voies sera planté et inaccessible aux véhicules.

Tout ou partie des toitures plates non affectées au stationnement des véhicules comportera un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, selon les modalités fixées le Code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, ce paragraphe n'est pas applicable aux ombrières photovoltaïques disposées en surplomb de places de stationnement.

2. Obligations en matière de création d'espaces végétalisés

Une superficie équivalente à au moins 25% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces végétalisés dont au moins 60% en espaces de pleine terre.

Les espaces végétalisés sont :

- Pour une prise en compte de 100% de leur superficie :
 - Les espaces de pleine terre
- Pour une prise en compte de maximum 50% de leur superficie :
 - Les espaces disposant de minimum 1,5 mètre de terre au-dessus des constructions souterraines
 - Les espaces de stationnement perméables tels que définis au paragraphe « aménagement paysager des espaces de stationnement » ci-après
 - Les superficies de toiture bénéficiant d'un système de végétalisation tels que défini au paragraphe « 1. Dispositions générales » ci-avant,
 - Les espaces destinés à la gestion des eaux pluviales avec géotextile perméable.
 - Lorsque cela permet une meilleure gestion des eaux pluviales, ces espaces végétalisés seront aménagés en partie basse du terrain.

A l'exception de ceux aménagés en toiture, les espaces végétalisés seront autant que possible aménagés d'un seul tenant.

b) Obligation de planter

Les arbres de haute tige existants seront préservés, sauf contraintes phytosanitaire ou sécuritaire confirmées par une expertise. En cas de contrainte technique avérée, ils pourront être remplacés sur la même unité foncière.

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

Les projets sur les terrains situés en limite du Parc devront s'accompagner d'aménagements paysagers et plantés

afin de contribuer à la préservation des franges tel que repérées dans l'OAP générale :

- En limite d'espaces boisés : des végétaux caractéristiques des lisières forestières devront être plantés pour marquer la transition avec le milieu forestier limitrophe.
- En limite d'espaces agricoles : une haie bocagère devra être plantée afin de marquer la transition avec les espaces agricoles avoisinants.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est imposé une diversité d'espèces plantées tant en termes de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison.

Les plantations seront choisies pour ne pas avoir ou le moins possible à recevoir d'apport d'eau complémentaire une fois arrivées à maturité.

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.

Il devra être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain non construit/non aménagé.

c) Conditions de plantation

Les arbres de haute tige doivent être plantés à au moins 2 mètres des clôtures et des réseaux, au minimum à 1,10 mètres des bordures de voiries et à au moins 3 mètres des constructions. Ils doivent bénéficier d'une fosse de plantation de 5 m³ minimum.

Il est préconisé de planter des espèces floristiques issues de la palette végétale locale.

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 sont déconseillées.

d) Aménagement paysager des espaces de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs pour véhicules légers sont perméables. A ce titre, ils comportent des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les zones de stationnement extérieures, y compris les zones de stationnement aménagés d'ombrières, doivent être plantées de la façon suivante :

- Les passages piétons traversant auront un accompagnement végétal. Celui-ci ne devra pas nuire à la visibilité du piéton.
- Des écrans plantés et végétalisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².

Les zones de stationnement extérieures, hors zones de stationnement aménagés d'ombrières, 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).

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.

f) Préservation des zones humides

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblaiement de zones humides identifiées sont interdits, sauf exceptions prévues par le règlement du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette, si :

- le projet est réalisé dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG) au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement,
- ou le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique, tels que décrits à l'article L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales,
- ou le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau (travaux entraînant la perte ou l'impact de zones humides artificiellement créées par le passé par des modifications apportées à l'hydromorphologie naturelle du cours d'eau).

Dans le cas des exceptions susmentionnées, des mesures adaptées doivent être définies pour :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement),
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices),
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié (mesures compensatoires).

La gestion et l'entretien des zones humides sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale, les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet.

g) Exceptions

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsqu'elles font obstacle à la mise en œuvre d'une servitude d'utilité publique.

UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

UF 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés (géothermie, réseau de chaleur urbain du SIOM notamment).

La réduction des besoins énergétiques des constructions est encadrée par la réglementation thermique nationale en vigueur. Cette dernière réglementation intègre les principes de la construction bioclimatique et permet sa valorisation aussi bien pour diminuer les besoins de chauffage que pour assurer un meilleur confort d'été.

Les bâtiments « à basse consommation » seront conçus pour optimiser la maîtrise des consommations énergétiques, selon ces principes :

Pour le confort thermique en hiver :

- Réduction des surfaces de déperdition,
- Isolation accrue du bâtiment,
- Adapter l'orientation du bâtiment en fonction du soleil,
- Positionner les baies vitrées en fonction des orientations des façades.

Pour le confort thermique en été :

- Choix approprié des matériaux de structure, afin de maintenir la fraîcheur du bâtiment
- Prévoir des protections solaires (fixes au Sud, mobiles à l'est et à l'ouest),
- Ménager une double orientation pour une ventilation naturelle,
- Choix des revêtements de façades et de sols clairs,
- Optimiser l'éclairage naturel des locaux pour limiter les apports en chaleur internes liés à l'éclairage,
- Aménager des espaces verts intérieurs et extérieurs au bâtiment.

De manière générale :

- Promouvoir l'énergie solaire thermique pour la production d'eau chaude sanitaire,
- Favoriser une ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité à l'air.

Rappel : Les nouvelles constructions, extensions de construction existantes ou rénovations lourdes de construction existante, devront intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, selon les modalités fixées par l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation, les parcs de stationnement couverts accessibles au public supérieurs 500 m² d'emprise au sol, devront intégrer :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables sur 50% de totalité de leur surface,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité sur 50% de totalité de leur surface.

UF 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Les constructions destinées à accueillir des activités économiques devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau haut débit, notamment à la fibre optique.

ZONE UI

Cette zone est composée de quatre secteurs :

- le secteur UIa correspond 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,

UI 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sur les secteurs UIa, UIb, UIc :

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 m² 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.

b) Règles

Sur les secteurs UIa, UIb ,UIc

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 :

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:

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 U1a 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 U1b et U1c seulement :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur totale d'emprise de 8 m au moins.

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.).

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

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.

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 le secteur UIc

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 UIa :

Les constructions seront édifiées à 6 mètres au moins des limites séparatives.

Sur les secteurs UIb et UIc :

Les constructions s'implantent en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives.

b) ExceptionsSur les secteurs UIa, UIb, UIc:

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 le secteur UIa 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 UIa:

Sur une même propriété, la distance entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à 5 mètres.

Sur les secteurs UIb et UIc :

La distance entre deux bâtiments n'est pas réglementée.

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 :

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 le secteur UIa :

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 mât 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:

Habitat	1,5 place par logement de deux pièces ou plus et une place par studio
Bureaux	au minimum 1 place pour 55 m ² 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 m².

- 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 m²

Normes minimales de stationnement :

Habitat :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

Bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

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.

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:

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 termes 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 le secteur UIa 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 m² de terrain non construit

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 m³ 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 Uld

Cette zone correspond à la partie Ulissienne du Parc d'activités de Courtabœuf. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Courtabœuf ».

Uld 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions à destination de commerce, de restauration et d'hébergement hôtelier à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières,
- Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire un danger ou des nuisances,
- Les dépôts de toute nature sauf ceux autorisés à l'article UI 2,
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire,
- Les ouvertures et exploitations de carrières,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides identifiées, notamment :
 - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - Création de plans d'eau, à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur, etc.).

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

Les nouvelles activités sont autorisées sous réserve que les nuisances et les dangers soient maîtrisés eu égard à l'environnement de la zone.

Commerces et services :

Sont autorisées :

- Les **nouvelles constructions à destination de commerce et service** sous réserve de correspondre aux conditions cumulatives ci-après :
 - D'être situées dans les secteurs délimités sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « *Favoriser la relocalisation de commerces et services, présents dans d'autres secteurs en permettant une augmentation de la surface de plancher dans la limite de 300 m²* »,
 - De constituer **la relocalisation d'un commerce et/ou service existant** dans la zone,
 - De présenter une surface de plancher totale n'excédant pas celle de la construction relocalisée augmentée au **maximum de 300 m² de surface de plancher**,
- Les **extensions de constructions existantes à destination de commerce et service** sous réserve de correspondre aux conditions cumulatives ci-après :
 - D'être situées dans les secteurs délimités sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « *Favoriser la relocalisation de commerces et services, présents dans d'autres secteurs en permettant une augmentation de la surface de plancher dans la limite de 300 m²* »,

- De présenter une surface de plancher totale n'excédant pas celle de la construction existante augmentée au **maximum de 300 m² de surface de plancher**,
- Les constructions (**nouvelles constructions et extension**) à destination de commerce et service ayant déjà fait l'objet d'une autorisation sous réserve de correspondre à l'une des conditions ci-après :
 - D'être situées dans le secteur délimité sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « *Porter le projet de Cœur de parc (...)* » et au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme
 - De présenter une **surface de plancher totale n'excédant pas 300 m²**.
- **Les constructions à destination d'activités de services avec l'accueil d'une clientèle** sous réserve d'être situées sur les linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.
- Les **réhabilitations de constructions existantes à destination de commerce et service**, sous réserve de ne pas augmenter la surface de vente de plus de 5% de la surface de vente à la date d'application du présent règlement.

Restauration :

Les nouvelles constructions et extensions de constructions existantes à destination de restauration sont autorisées sous réserve de correspondre à l'une des conditions ci-après :

- D'être situées sur les **linéaires commerciaux** identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.
- D'être situées dans le secteur délimité sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « *Porter le projet de Cœur de parc (...)* ».
- D'être situées dans le secteur délimité sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « *Développer le pôle secondaire du Grand Dôme* ».
- D'être intégrées **au sein du volume des constructions à destination d'hébergements hôteliers**.

Hébergement hôtelier :

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier (nouvelles constructions et extensions de constructions existantes) sont autorisées sous réserve d'être situées sur les **linéaires commerciaux** identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

Entrepôt :

Sont autorisées :

- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve d'être nécessaire aux activités existantes ou à créer autorisées dans la zone, dans une limite de 70% de la surface de plancher de la construction à destination d'activité.

Habitation :

Les constructions à destination d'habitation à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- D'être strictement **réservées aux personnes dont la présence est indispensable** au fonctionnement ou au gardiennage des activités ou équipements existant ou à créer dans la zone,
- D'être aménagés dans le volume des bâtiments d'activités autorisés dans la zone ou que leur surface de plancher n'excède pas **100m²** et limités à **1 logement par unité foncière**.

Autres destinations :

Sont autorisés :

- Le dépôt de matériaux ou de matériel à l'air libre à la condition d'être lié à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone, sous réserve de faire l'objet d'un aménagement paysagé spécifique et proportionné au volume et à la nature du dépôt, de façon à être non visible des voies et depuis les terrains voisins, et ne générant pas de nuisances pour le voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les installations liées à la télécommunication, les antennes et pylônes, sous réserve que leur implantation (localisation et morphologie) soit conçue pour limiter leur impact visuel dans le paysage et en évitant toute forme de dissimulation mal adaptée (imitation de cheminée aux dimensions excessives...).
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous doivent être prises en compte :

- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :
 - Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement),
- Zones identifiées présentant un aléa fort ou moyen de retrait et gonflement de sols argileux » :
 - Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement,
- Zones soumises au bruit des Aéronefs :
 - Dans ces zones les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome Paris-Orly.

Types d'activités soumises à conditions particulières conformément à l'article R.151-33 du Code de l'urbanisme :

- Le type d'activités « centre de données » est soumis aux conditions particulières et cumulatives suivantes :
 - Être situé dans le secteur délimité sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « Permettre le développement de datacenters »,
 - Prévoir un dispositif en limite de la principale voirie desservant le terrain permettant de récupérer la chaleur fatale générée par les installations.

Uld 3 - ACCES ET VOIRIE

a) Voirie

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 voies en impasses doivent être dimensionnées pour permettre aux véhicules d'y opérer un demi-tour.

Les voies dédiées aux piétons seront réalisées en matériaux perméables adaptés à la circulation 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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.

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, d'une largeur minimale de 4 mètres et d'une largeur maximale de 10 mètres. Une largeur supérieure pourrait être autorisée si l'accès au terrain par les véhicules n'est pas garanti par des conditions optimales de sécurité (angle de braquage, giration, voirie à grande circulation, voirie de faible largeur, etc.) ou pour des contraintes avérées liées à l'activité.

Dans le cas d'une division de terrain en vue de créer des lots à bâtir, la largeur de l'accès devra être proportionnée au nombre de lots desservis. Si l'accès dessert plus de deux lots sa largeur devra être de 2 mètres minimum. Si l'accès dessert plus de quatre lots sa largeur devra être de 8 mètres minimum.

Le nombre d'accès devra être limité à deux par voie ouverte à la circulation publique bordant le terrain d'assiette de l'établissement.

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 ainsi que l'intervention des services de secours.

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

Les accès sur certaines voies doivent faire l'objet d'un accord des services compétents.

Uld 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

Pour chaque construction ou aménagement, la gestion des eaux pluviales et usées devra être conforme au règlement d'assainissement collectif de la Communauté Paris Saclay, annexé au PLU, et au règlement d'assainissement du Syndicat intercommunal d'aménagement hydraulique de la vallée de l'Yvette (SIAHVY) en vigueur lorsque que cela est nécessaire (assainissement non collectif, raccordement au collecteur intercommunal, etc.). La gestion des eaux pluviales devra également être compatible avec les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge Yvette en vigueur.

c) Réseaux divers

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

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.

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

Toute construction située dans un périmètre de développement prioritaire d'un réseau de chaleur ayant fait l'objet d'une décision de classement, est raccordée au réseau de chaleur considéré, dans les conditions prévues aux articles L 712-1 et suivants du Code de l'énergie et par la délibération d'approbation de la procédure de classement du réseau.

d) Collecte de déchets

Les locaux de collecte des déchets doit être conformes aux dispositions du Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagères (SIOM) de la Vallée de Chevreuse.

Uld 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Les constructions doivent s'implanter :

- Dans le respect des marges de reculement ou marge de recul obligatoire inscrites aux documents graphiques.
- En l'absence de marge de reculement ou de bande d'implantation inscrite aux documents graphiques :
 - o Pour les constructions à destination de commerce : les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de minimum 3 mètres et maximum 5 mètres des voies et emprises publiques.
 - o Pour les autres constructions : les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Les constructions s'implantent en retrait de 10 mètres par rapport aux limites des voies ou emprises publiques/privées ouvertes à la circulation publique lorsque celles-ci correspondent à la limite de l'OAP dans les cas suivants :

- En bordure d'une zone résidentielle,
- En bordure d'une zone boisée,
- En bordure d'une zone agricole.

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 Uld6.

Uld 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent en limite séparative ou en retrait de 3,5 mètres minimum. Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.

Les constructions s'implantent en retrait de 10 mètres par rapport aux limites séparatives lorsque celles-ci correspondent à la limite de l'OAP dans les cas suivants :

- en bordure d'une zone résidentielle,
- en bordure d'une zone boisée,
- en bordure d'une zone agricole.

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

Non réglementé.

Uld 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 maximale des constructions est fixée à 75% de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Uld 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. La hauteur des constructions correspond à la hauteur totale de la construction (acrotère compris).

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 totale des constructions ne peut pas excéder 26 mètres.

Lorsque les limites séparatives ou les limites d'emprises ou voies publiques correspondent à la limite de l'OAP « Courtabœuf » et qu'elles se situent :

- en bordure d'une zone résidentielle,
- en bordure d'une zone boisée,
- en bordure d'une zone agricole,

la hauteur totale de la construction n'excèdera pas la distance de retrait par rapport aux limites séparatives ($H = L$).

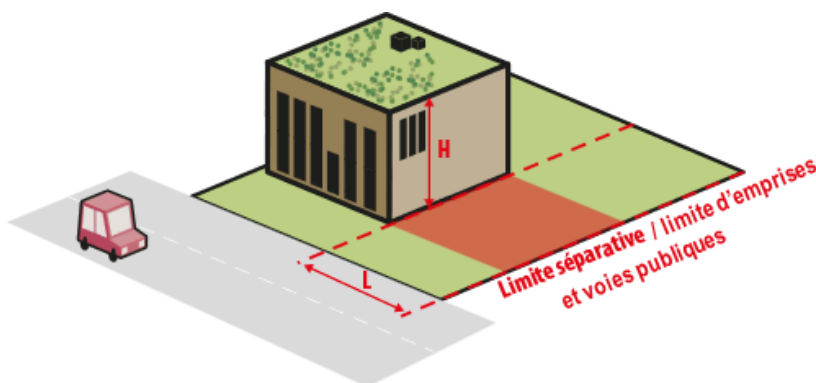


Schéma illustratif

L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.).

Uld 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages

à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) L'architecture

L'architecture des constructions (toitures, façades, couleurs, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

b) Les façades

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes et locaux techniques, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
- Les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent.

Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble. Les couleurs criardes sont interdites au profit des teintes plus naturelles (pierre, gris clair, bois, etc). Les matériaux d'aspect bardage métallique, tôle ondulée ou nervurée ne pourront être utilisés sur les façades donnant sur le domaine public, ou sous réserve d'apporter au bâtiment une qualité architecturale démontrée.

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.

Le long de l'autoroute A10, les façades des constructions visibles depuis l'autoroute devront être particulièrement soignées.

c) Les extensions

Les extensions doivent présenter entre elles et avec la construction principale une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures, les revêtements de façades et doivent s'inscrire dans la morphologie urbaine et le paysage proche ou lointain qui constituent leur environnement.

d) Les toitures

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment, et papier goudronné sont interdites.

Les antennes paraboliques devront respecter les prescriptions de l'article 11.f ci-après.

Le traitement des toitures doit faire l'objet d'une attention particulière afin qu'elles s'inscrivent dans la morphologie urbaine et le paysage proche ou lointain qui constituent leur environnement.

Les toitures plates doivent respecter les prescriptions détaillées aux articles UIId 13.a) et UIId 15.d) du présent règlement.

e) Les clôtures

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- Hauteur maximum : 2 mètres,
- Elles ne peuvent comporter de parties pleines sur plus du tiers de la hauteur.

Les clôtures sur rue sont ajourées et/ou constituées d'une haie vive reprenant diverses essences adaptées

Les matériaux de type barbelés, les grillages non traités ou galvanisés, les matériaux de type béton ou fibro-ciment sont déconseillés. Les grillages devront être peints dans une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur claire sont interdits.

Des clôtures 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 requises afin de favoriser les continuités écologiques.

Toutefois, ces dispositions peuvent être adaptées en cas d'implantation d'activités nécessitant un haut niveau de sécurité et à condition que cela soit dûment justifié.

f) Les bâtiments, éléments techniques et enseignes

- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments.
- Les constructions annexes tels que transformateurs privés, chaufferie, locaux pour groupes électrogènes seront intégrés au bâtiment sauf cas particulier justifié.
- 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.
- 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.)
- Pour les constructions existantes à date d'approbation du PLU, l'installation de panneaux solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Toutefois, ce paragraphe n'est pas applicable aux ombrières photovoltaïques disposées en surplomb de places de stationnement ou espace végétalisé en toiture terrasse.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores, tout particulièrement en bordure des zones résidentielles (installation de panneaux acoustiques, etc.)
- Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.
- 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 depuis 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 masqués par des acrotères ou par d'autres éléments de façade afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics quand cela est techniquement possible. L'éclairage extérieur devra par ailleurs faire l'objet d'une attention particulière pour générer le moins de nuisances possible, notamment à la faune nocturne.

g) Dispositions particulières

Un traitement architectural soigné des façades des constructions (teintes naturelles, éléments architecturaux fondus dans le paysage environnant, végétalisation, etc.) est attendu en limite des franges de la zone d'activités, particulièrement les franges forestières et agricoles.

Uld 12 - STATIONNEMENT

a) Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, y compris des livraisons et des manœuvres, doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile.

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (16 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres de l'opération et aisément accessible par un itinéraire piétonnier ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession (16 ans minimum) de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres de l'opération et aisément accessible par un itinéraire piétonnier.

Lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, emprises de stationnement communicantes, autres).

Les espaces de stationnement en façade sur rue sont interdits, sauf impossibilité par exemple pour les livraisons.

Cette disposition n'est pas applicable aux terrains d'angle sous réserve une insertion qualitative dans l'environnement. L'implantation de ces espaces de stationnement en façade sur rue devra tenir compte de la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée au regard de la position et la configuration de l'espace de stationnement et de la nature des voies, du type de trafic et de l'intensité de celui-ci.

L'utilisation de couleurs claires pour les revêtements de sol est à privilégier.

L'article Uld13 du présent règlement définit les règles de végétalisation des espaces de stationnement.

L'article Uld15 du présent règlement définit les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des espaces de stationnement.

1. Limitation de l'imperméabilisation du sol liée au stationnement

50% au moins des emplacements de stationnement seront créés dans l'enveloppe des bâtiments (ex : en sous-sol, rez-de-chaussée/rez-de-jardin, en silo, sur la toiture).

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments identifiés comme éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

2. Equipement électrique des places de stationnement

Rappel : Les constructions et installations neuves équipés d'un parc de stationnement devront prévoir que ce parc de stationnement soit alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans le respect des normes applicables.

b) Nombre d'emplacements de stationnement

1. Modalités de calcul

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération :

- Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-après.
- En cas de changement de destination, les places requises ci-après sont exigées ;
- Pour les extensions de moins de 50 m² à date d'approbation du présent règlement et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas de création de logements ou d'activité autre que celle existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues ci-après est requis pour la création d'un logement ou de nouvelles destinations d'activités.
- Toute tranche entamée induit l'obligation de réalisation des aires de stationnement correspondant à la tranche entière.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent.

2. Stationnement automobile

Destinations et/ou usages	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à destination/usage d'habitation	1 place par logement
Pour les constructions à destination/usage de bureaux	1 place de stationnement maximum par tranche de 55 m ² de surface de plancher.
Pour les constructions à destination/usage de commerces	1 place de stationnement minimum par tranche de 60 m ² de surface de plancher.
Pour les constructions à usage de restauration	1 place de stationnement minimum par tranche de 10 m ² de surface de plancher de la salle de restaurant
Pour les constructions à destination/usage d'hébergement hôtelier	1 place de stationnement minimum par chambre.
Pour les constructions à destination/usage industriel et/ou artisanal	1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Pour les locaux d'entrepôt liés aux activités principales autorisées à destination/usage principal industriel et/ou artisanal,	1 place de stationnement minimum par tranche de 250 m ²
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Nombre nécessaire au besoin de l'activité : usagers, visiteurs, employés
Pour les constructions à destination/usage d'entrepôt	Nombre nécessaire au besoin de l'activité : usagers, visiteurs, employés

Dimensions minimales des stationnements véhicules :

Chaque emplacement pour le stationnement de véhicule léger (moins de 3,5 tonnes et 1m90 de haut maximum) doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 5,15 mètres de long et 2.50 mètres de large.

Ces emplacements sont conçus, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité aux voitures.

3. Stationnement adapté destiné aux personnes à mobilité réduite

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées, qui ne saurait être inférieur à 10 places, est fixé par arrêté municipal.

Pour les **emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite**, les stationnements devront présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5,15 mètres,
- largeur : 3,30 mètres.

Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement adaptée soit effectivement accessible :

- la place devra respecter un espace horizontal au dévers près, inférieur ou égal à 2%,
- pour les places situées en épi ou en bataille, une surlongueur de 1,20 m devra être matérialisée sur la voie de circulation des espaces de stationnement à l'aide d'une peinture ou d'une signalisation adaptée au sol qui permette d'indiquer une zone d'accès au véhicule par l'arrière,
- le sol devra être non meuble et non glissant,
- les places de stationnement adaptées sont localisées à proximité d'une entrée, de la sortie accessible, du hall d'accueil ou de l'ascenseur et reliées à ceux-ci par un cheminement accessible. La borne de paiement est située dans un espace accessible.

4. Stationnement des modes de déplacements alternatifs à la voiture

Pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et clos. Les emplacements devront comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les cycles par le cadre, et cumulativement au moins par une roue.

Rappel : Le stationnement des vélos devra être conforme à la législation en vigueur relative à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Ainsi, le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos devra respecter les normes suivantes :

Destinations	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Habitation	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Activités	Industrie 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment Entrepôt 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment Bureau 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Commerces	Artisanat et commerce de détail 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements. Restauration 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements. Hôtels 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment

Pour les trottinettes et engins de déplacement personnel motorisés (différents modèles de trottinettes et patinettes électriques, les gyropodes, les monoroues ou les hoverboards...)

Un espace destiné au stationnement sécurisé des trottinettes et engins de déplacement personnel motorisés doit être prévu. Cet espace est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et clos. Les emplacements devront comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les engins.

Uld 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Obligation de végétaliser

Dispositions générales :

Tout espace non construit ou non aménagé devra être végétalisé.

Tout ou partie des toitures plates non affectées au stationnement des véhicules comportera un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, selon les modalités fixées par l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, ce paragraphe n'est pas applicable aux ombrières photovoltaïques disposées en surplomb de places de stationnement.

Obligations en matière de création d'espaces végétalisés :

Une superficie équivalente à au moins 25% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces végétalisés dont au moins 60% en espaces de pleine terre.

50 % des marges de reculement par rapport aux voies imposées par l'article Uld6 du présent règlement sera planté et inaccessible aux véhicules.

Les espaces végétalisés sont :

- Pour une prise en compte de 100% de leur superficie :
 - o Les espaces de pleine terre
- Pour une prise en compte de maximum 50% de leur superficie :
 - o Les espaces disposant de minimum 1,5 mètre de terre au-dessus des constructions souterraines
 - o Les espaces de stationnement perméables tels que définis au paragraphe « aménagement paysager des espaces de stationnement » ci-après
 - o Les superficies de toiture bénéficiant d'un système de végétalisation tels que défini au paragraphe « 1. Dispositions générales » ci-avant,
 - o Les espaces destinés à la gestion des eaux pluviales avec géotextile perméable.

Lorsque cela permet une meilleure gestion des eaux pluviales, ces espaces végétalisés seront aménagés en partie basse du terrain.

A l'exception de ceux aménagés en toiture, les espaces végétalisés/perméables seront autant que possible aménagés d'un seul tenant.

b) Obligation de planter

Les arbres de haute tige existants seront préservés, sauf contraintes phytosanitaire ou sécuritaire confirmées par une expertise. En cas de contrainte technique avérée, ils pourront être remplacés sur la même unité foncière.

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

Les projets sur les terrains situés en limite du Parc devront s'accompagner d'aménagements paysagers et plantés afin de contribuer à la préservation des franges tel que repérées dans l'OAP générale :

- En limite d'espaces boisés : des végétaux caractéristiques des lisières forestières devront être plantés pour marquer la transition avec le milieu forestier limitrophe.
- En limite d'espaces agricoles : une haie bocagère devra être plantée afin de marquer la transition avec les espaces agricoles avoisinants.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est imposé une diversité d'espèces plantées tant en termes de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison.

Les plantations seront choisies pour ne pas avoir ou le moins possible à recevoir d'apport d'eau complémentaire une fois arrivées à maturité.

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.

Il devra être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain non construit/non aménagé.

c) Conditions de plantation

Les arbres de haute tige doivent être plantés à au moins 2 mètres des clôtures et des réseaux, au minimum à 1,10 mètres des bordures de voiries et à au moins 3 mètres des constructions. Ils doivent bénéficier d'une fosse de plantation de 5 m³ minimum.

Il est préconisé de planter des espèces floristiques issues de la palette végétale locale.

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 sont déconseillées.

d) Aménagement des espaces de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs pour véhicules légers sont perméables. A ce titre, ils comportent des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les zones de stationnement extérieures, y compris les zones de stationnement aménagés d'ombrières, doivent être plantées de la façon suivante :

- Les passages piétons traversant auront un accompagnement végétal. Celui-ci ne devra pas nuire à la visibilité du piéton.
- Des écrans plantés et végétalisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².

Les zones de stationnement extérieures, hors zones de stationnement aménagés d'ombrières, 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).

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.

f) Préservation des zones humides

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblaiement de zones humides identifiées au plan de zonage sont interdits, sauf exceptions prévues par le règlement du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette, si :

- le projet est réalisé dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG) au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement,
- ou le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique, tels que décrits à l'article L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales,
- ou le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau (travaux entraînant la perte ou l'impact de zones humides artificiellement créées par le passé par des modifications apportées à l'hydromorphologie naturelle du cours d'eau).

Dans le cas des exceptions susmentionnées, des mesures adaptées doivent être définies pour :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement),
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices),
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié (mesures compensatoires).

La gestion et l'entretien des zones humides sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale, les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet.

g) Exceptions

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsqu'elles font obstacle à la mise en œuvre d'une servitude d'utilité publique.

Uld 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Uld 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés (géothermie, réseau de chaleur urbain du Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagers (SIOM) notamment).

La réduction des besoins énergétiques des constructions est encadrée par la réglementation thermique nationale en vigueur. Cette dernière réglementation intègre les principes de la construction bioclimatique et permet sa valorisation aussi bien pour diminuer les besoins de chauffage que pour assurer un meilleur confort d'été.

Les bâtiments « à basse consommation » seront conçus pour optimiser la maîtrise des consommations énergétiques, selon ces principes :

- Pour le confort thermique en hiver :
 - Réduction des surfaces de déperdition,

- Isolation accrue du bâtiment,
- Adapter l'orientation du bâtiment en fonction du soleil,
- Positionner les baies vitrées en fonction des orientations des façades.
- Pour le confort thermique en été :
 - Choix approprié des matériaux de structure, afin de maintenir la fraîcheur du bâtiment
 - Prévoir des protections solaires (fixes au Sud, mobiles à l'est et à l'ouest),
 - Ménager une double orientation pour une ventilation naturelle,
 - Choix des revêtements de façades et de sols clairs,
 - Optimiser l'éclairage naturel des locaux pour limiter les apports en chaleur internes liés à l'éclairage,
 - Aménager des espaces verts intérieurs et extérieurs au bâtiment.
- De manière générale :
 - Promouvoir l'énergie solaire thermique pour la production d'eau chaude sanitaire,
 - Favoriser une ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité à l'air.

Rappel : Les nouvelles constructions, extensions de construction existantes ou rénovations lourdes de construction existante, devront intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, selon les modalités fixées par l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation, les parcs de stationnement couverts accessibles au public supérieurs 500 m² d'emprise au sol, devront intégrer :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables sur 50% de totalité de leur surface,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité sur 50% de totalité de leur surface.

ARTICLE Uld 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Les constructions destinées à accueillir des activités économiques devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau haut débit, notamment à la fibre optique.

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 gélantins...
- 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.

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 m³ 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 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 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 (désgraissées, débarrassées). 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 ² 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 m².

- 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 m²

Normes minimales de stationnement :

Habitat :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

Bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

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.

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 m² 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 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 (désgraissées, 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.

IIAU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

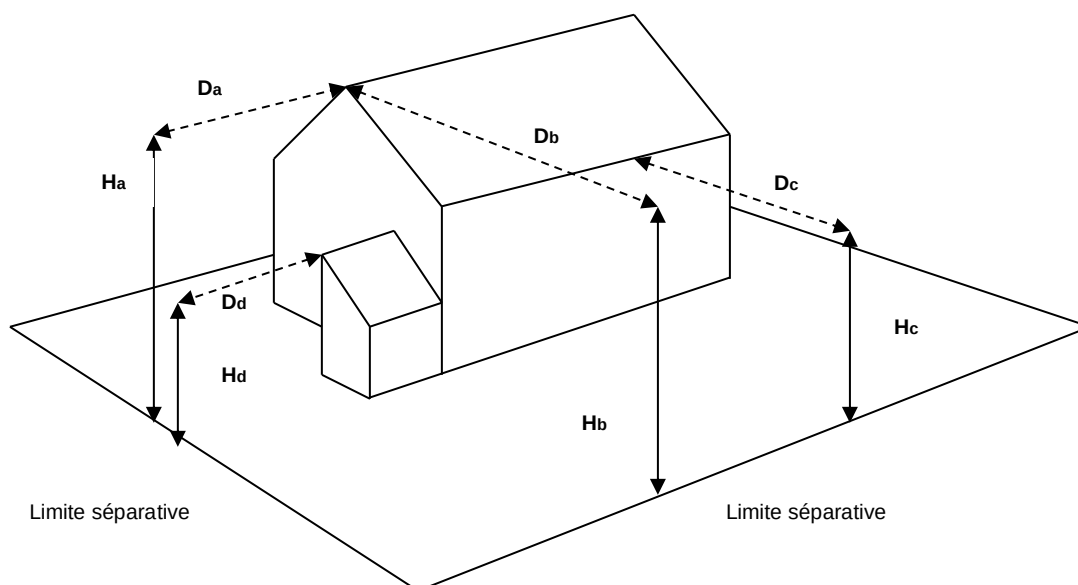
Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques.
En l'absence d'indication graphique, les constructions pourront s'implanter soit à la limite de l'emprise de la voie, soit en retrait de celle-ci, de minimum 1 mètre.

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 : $D_a \geq H_a/3$; $D_b \geq H_b/3$; $D_c \geq H_c/3$; $D_d \geq H_d/3$, 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*

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, 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.

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 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.

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, élancé 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 m³ 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.

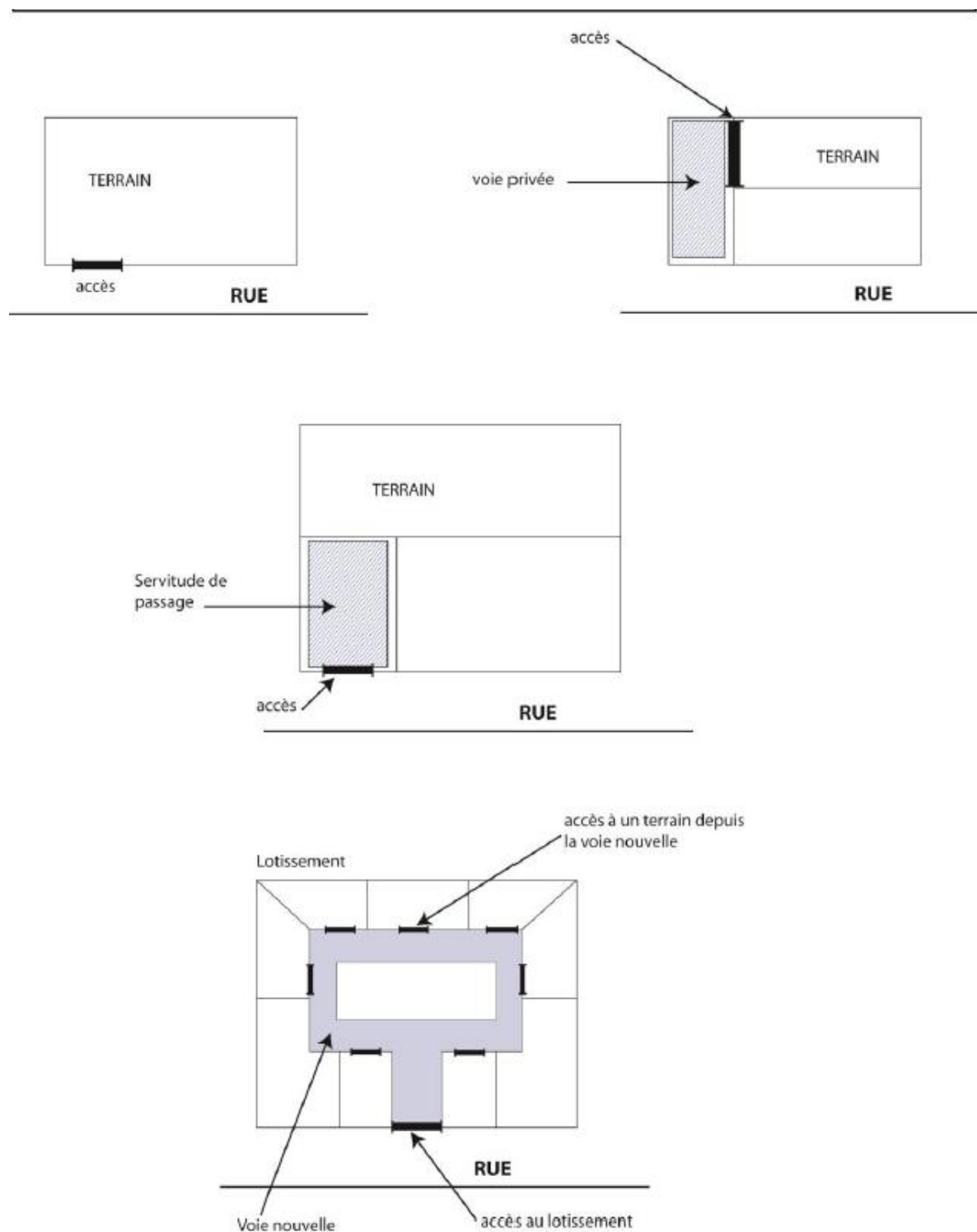
ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXE : LEXIQUE

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



Centre de données ou *data center* :

Toute construction, infrastructure ou un groupe d'infrastructures servant à héberger, à connecter et à exploiter des systèmes et des serveurs informatiques et du matériel connexe pour le stockage, le traitement ou la distribution de données, ainsi que pour les activités qui y sont directement liées.

Espace de pleine terre :

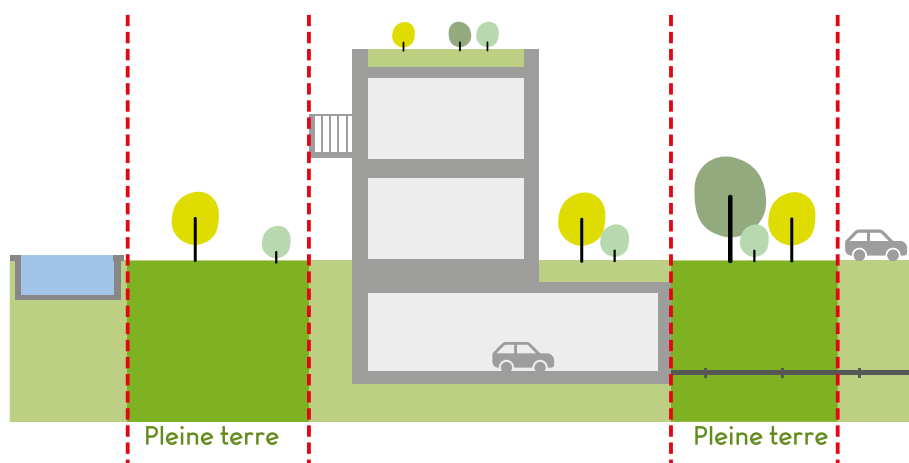
Un espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.

Il constitue un espace qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine...).

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre :

- les espaces de terrasses
- les piscines
- les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement.
- les espaces couverts tels que les espaces situés sous les balcons, débords de toitures etc.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. La surface située au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être pas de la qualifiée de pleine terre.



Espace végétalisé :

Les espaces végétalisés sont les espaces libres de toute construction ou de voies, ayant des qualités paysagères et plantées et assurant un rôle de percolation des eaux de surfaces.