ARRIVÉE
20 JUIL. 2010
SOUS-PRÉFECTURE D'ÉTAMPES

ZONE UE

Les zones UE, UE* et UE1

La **zone UE** correspond aux secteurs d'équipements privés, publics ou collectifs de la commune :

- La **zone UE** qui reconnaît les parties susceptibles d'accueillir ou déjà occupées par les équipements publics ou collectifs.
- La **zone UE*** (vallée de l'Essonne) qui n'autorise que la présence d'équipements publics ou collectifs légers parce que le secteur **jouxte un espace environnemental qu'il faut protéger.**
- La **zone UE1** qui reconnaît les équipements publics ou collectifs présent sur le site et les parties susceptibles d'accueillir le projet de Gendarmerie.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière d'habitat :

- Les constructions à usage d'habitation non destinées à l'habitat du personnel ou nécessaire au gardiennage ou à l'entretien des équipements publics ou collectifs.

En matière d'activités :

- les constructions destinées à l'accueil d'activités économiques (commerces, artisanat, bureaux, industries).
- les installations classées nouvelles.

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les parcelles situées dans le polygone de protection du centre de recherche du Bouchet, sont soumises à l'autorisation du ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué.
- Toute construction peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain, quelle que soit la densité du projet envisagé (art. L. 123-1 du code l'urbanisme).
- Conformément au L123-1 du code de l'urbanisme il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

***SONT ADMIS* sous réserve de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire ou pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions autorisées dans la zone.
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF SERVICES ESSONNE.
- *Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme :* La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. *La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).*

SUR LE SECTEUR UE* (vallée de l'Essonne) : seules seront autorisés les aménagements et installations liées au stationnement de caravanes pour l'aire de séjour des gens du voyage (arrêté préfectoral n°2003.DDE.SH.0016 du 29 janvier 2003 et publié au recueil des actes administratifs le 17/02/2003

ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

Les dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme sont applicables.
Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à ces règles.
ACCES :

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

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.
Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Les accès doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.
Les voies nouvelles en impasse dont la longueur est supérieure à 50 m doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe et en respectant ses caractéristiques.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un prétraitement avant rejet.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- En l'absence de ce réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif approprié, réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents.
  Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménageurs et constructeurs doivent respecter les normes, aussi bien en quantité qu'en qualité, fixées par l'annexe sanitaire du Plan Local d'Urbanisme.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal d'Hydraulique et Assainissement de la Région du Hurepoix, soit 1l/s/ha.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants sauf impossibilité technique reconnue. De plus, toute construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie 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 privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Si aucune indication ne figure aux documents graphiques, les constructions seront implantées au delà d'un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon) et à 14 mètres au moins de l'axe des voies.
Pour les constructions à vocation d'habitat autorisées dans la zone, les constructions seront implantées au delà d'un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).
Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

EXCEPTIONS :
Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés à partir de l'alignement, en cas de retrait, il est fixé à 1,50m minimum de l'alignement de la voie.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

- Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres.
- Pour les constructions à vocation d'habitat autorisées dans la zone, les constructions seront soit en limites séparatives, soit sur une seule, soit sur aucune, le retrait sera alors au moins égale à 2, 50 m des limites séparatives.

Exceptions :

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limites séparatives, en cas de retrait, il est fixé à 2,50m.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES.

La distance entre deux constructions non contiguës sera au moins égale à 8 mètres.
Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment.
Non réglementé pour les constructions à vocation d'habitation autorisées dans la zone.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.
Cette emprise ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UE 12 et UE 13 du présent règlement.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf. lexique) : la hauteur totale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère mesurée en tous points par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.), soit une hauteur fixée en UE à 8m, 7m ou 6m ; en UE1 à 10m ; dans le cas où aucune indication ne figure au document graphique, celle-ci est fixée à 6 mètres.
Les hauteurs à l'égout du toit indiquées au document graphique pourront faire l'objet d'aménagements et/ou d'adaptations pour les extensions horizontales d'une construction existante ainsi que pour une construction à caractère architectural contemporain, pour permettre une harmonisation des volumes.

EXCEPTIONS :

- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics (antennes, ...).
- Les secteurs en co-visibilités soumis à la législation sur les monuments historiques pourront faire l'objet de prescriptions particulières à la demande de l'architecte des bâtiments de France.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

- Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, à savoir rectangulaires, disposées verticalement. Les châssis de toit auront une proportion rectangulaire.
- Les secteurs en co-visibilités soumis à la législation sur les monuments historiques pourront faire l'objet de prescriptions particulières à la demande de l'architecte des bâtiments de France.
- Les façades respecteront l'aspect traditionnel régional.
- Les teintes des matériaux de construction devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les couvertures devront respecter l'aspect des constructions avoisinantes et devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les façades devront respecter l'aspect des constructions avoisinantes.
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de leur hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 1,80 m (sauf obligations techniques liées à un certain type de construction).

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique clairement établie d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.
- La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

Dimension des places : longueur : 5,00 mètres,
largeur : 2,30 mètres,

GENERALITES

- Habitat 2 places par logement construit, reconstruit ou transformé dont la SHON est supérieure à 25 m². 1 place lorsque la SHON est égale ou inférieure à 25 m².
- Activités Une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place / 60m² de SHON.
- Hôtellerie, restauration 1 place pour 10 m² de salle de restaurant + 1 place par chambre.
- Autres Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou piétonniers.
- 65% au moins de la surface des terrains classés en espace boisé non classé seront conservés en pleine terre.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

a) **Les installations de camping – caravaning** ne doivent pas excéder une densité de 25 emplacements par hectare. Sauf pour le secteur UE* qui devra répondre au projet de l'aire d'accueil des gens du voyage.

b) **Le coefficient d'occupation des sols est indiqué au document graphique.**
Soit en UE : 0,30 ou 0,10 ; en UE* : 0,05
Dans le cas où aucune indication ne figure au document graphique, celui-ci n'est pas réglementé.

c) **Exemptions :**
Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires et sportifs, sanitaires ou hospitaliers publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de cinq ans.