

---

# ZONE UH

---

La zone UH est la zone urbaine à dominante résidentielle, correspondant aux quartiers à dominante d'habitat pavillonnaire (zone UH).

Cette zone comprend aussi

- **des secteurs UHa** pour tenir compte de la structure parcellaire plus resserrée de grands lotissements situés à l'ouest de la ville, de part et d'autre de l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et en limite avec les communes voisines, ainsi que l'ancien lotissement des Prés St Martin.

- **des secteurs UHb**, pour tenir compte de la présence à conforter de commerces de proximité, le plus souvent en rez-de-chaussée de constructions

## Article UH-1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt.
- Les nouvelles constructions à destination de commerces et d'artisanat hors des secteurs UHb.
- **En secteur UHb :**
  - les changements de destination **avec** la création de locaux aux destinations autres que :
    - les commerces et services ;
    - les activités artisanales ;
    - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
  - Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
  - Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UH ou à l'exploitation d'un service public.
  - L'exploitation de carrières.
  - Les travaux de démolition totale ou ceux portant atteinte au caractère et à l'architecture des bâtiments remarquables protégés ou intégrés dans des ensembles bâtis cohérents repérés sur le plan de zonage, à l'exception des travaux réalisés sur des parties du bâtiment dissociable du bâtiment d'origine et ne présentant pas d'éléments d'architecture remarquables.
  - Dans les « espaces verts à protéger » (EVP), l'abattage d'arbre de haute tige ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, la dominante végétale et la qualité des plantations existantes sont interdits, sauf en cas de nécessités phytosanitaires justifiées et de travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur. Dans ce cas, les plantations devront être remplacées par des espèces de qualité équivalente.  
Sont interdits les aménagements et constructions autres que : sentiers, installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardin (15 m<sup>2</sup> maximum), kiosques, pergolas et les constructions autres que celles autorisées à l'article UH 2-5.
- Les affouillements et exhaussements des sols d'une hauteur supérieure à 1,50 m et d'une superficie de plus de 100 m<sup>2</sup>, et qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.

- Toute construction **nouvelle, hors réhabilitation, modification de toitures et surélévation**, dans les Zone Non Aedificandi établies dans une bande de 20 m autour du cimetière de Champagne et de 35 m autour du cimetière de la Martinière et reportées sur le plan de zonage.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

## **Article UH 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

Sont soumises à conditions particulières les constructions suivantes :

**UH 2-1** Les constructions à destination de commerce et d'artisanat à condition d'être implantées en secteur UHb et de ne pas créer de nuisance.

**UH 2-2** Les travaux portant sur des constructions à destination d'hébergement hôtelier, à condition de concerner des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de permettre l'amélioration du respect des normes qui s'imposent.

**UH 2-3 Les installations classées** : en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

**UH 2-4** Les constructions à destination autre que le logement sont autorisées à condition de ne pas être citées à l'article UH 1 et de ne générer ni gêne, ni pollution et ni nuisances (sonores et olfactives notamment).

**UH 2-5** Dans les « espaces verts à protéger » (EVP), les extensions de constructions existantes ou les constructions d'annexes ne sont autorisées que dans le cas où une autre implantation est impossible et à condition de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**UH 2-6 Les constructions à destination d'habitat collectif** : en application de l'article L 111-24 du code de l'urbanisme, les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 12 logements, doivent respecter au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Lorsque les constructions sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé ou valant division...), l'obligation d'affecter 30% de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logements prévues dans l'opération d'aménagement.

## **Article UH 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **UH 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 8 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un deuxième logement.

Cette largeur minimum est réduite pour une voie de 50 m de longueur maximum : elle est ramenée à 3,50 m si elle dessert 1 seul logement et à 5 m si elle dessert jusqu'à 5 logements.

Des aménagements adaptés doivent permettre d'assurer la sécurité des piétons et personnes à mobilité réduite pour les voies d'au moins 5 m de largeur.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **UH 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain, qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

En particulier, la création d'un accès ne peut mettre en péril la présence et l'état phytosanitaire d'arbres plantés sur espace public.

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche complète de 15 m de longueur de façade, avec un minimum d'un accès par terrain.

Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Tous travaux sur le domaine public doivent faire l'objet d'une autorisation des services de voirie.

## **Article UH 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **UH-4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### **UH-4-2 Assainissement**

Le réseau d'assainissement est en système séparatif. Les conditions de branchement Eaux Usées et Eaux Pluviales devront être conformes aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du Syndicat de l'Orge et du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVV).

#### **UH 4-2.1 Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant. L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions des articles du code de l'urbanisme en vigueur (R111-8 à R 111-12).

Les installations produisant des eaux usées le nécessitant doivent implanter des systèmes de prétraitement de leurs eaux usées tels que des déshuileurs, séparateurs à graisses, séparateurs à féculés...

#### **UH 4-2.2 Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.

Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé devront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.

**Une étude de perméabilité des sols pourra être exigée en fonction du projet de construction. Celle-ci pourra déterminer la solution technique d'infiltration :**

Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.

Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne) **ou l'étude de sol l'atteste**, la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris **et aux prescriptions du SIAVHY et du SIVOA**.

### **UH- 4-3 Energies et télécommunications**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

### **Article UH 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.*

### **Article UH 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

#### **Dispositions générales**

**UH 6-1 :** Les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 25 m de profondeur sauf pour les annexes qui peuvent être implantées au-delà.

**UH 6-2** Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 m comptés depuis l'alignement existant ou projeté et repéré sur le plan de zonage.

**UH 6-3** Par exception à l'article 6-2 précédent, les éléments suivants peuvent être implantés **à moins de 4 m** de l'alignement existant ou projeté et repéré sur le document graphique :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels, **balcons** ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptés depuis le niveau du trottoir ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les rampes d'accès ou les monte-personnes pour les personnes à mobilité réduite;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.
- les locaux destinés aux conteneurs pour le tri sélectif, d'une hauteur maximum de 1,80 m

**UH6-4 En secteur UHb**, les rez-de-chaussée destinés à une activité commerciale ou artisanale pourront être implantés à 2 m minimum de l'alignement existant ou projeté. Les autres parties du bâtiment devront respecter le recul minimum de 4 m

**UH 6-5** Seules les annexes peuvent être implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25 m.

## **Dispositions particulières**

**UH 6-6 : Dans la bande de constructibilité de 25 m citée à l'article UH 6-1 :** dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU sont autorisées :

- les réhabilitations ou modifications de toitures
- Les surélévations à l'aplomb de l'existant, (dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser) mais aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.
- Les extensions dans le respect des règles d'implantations

**UH 6-7 : Au-delà de la bande de constructibilité de 25 m citée à l'article UH 6-1 :** dans le cas de construction existante à la date d'approbation du PLU sont autorisées :

- les réhabilitations ou modifications de toitures
- Les surélévations à l'aplomb des façades existantes ou sans les dépasser
- Les extensions dont l'implantation vise à se rapprocher de l'alignement, et dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU.

**UH 6-8** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

## **Article UH 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Champ d'application :**

**Ne sont pas pris en compte** pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches...;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.

### **Dispositions générales**

**UH 7-1 : implantation des constructions dans une bande de 25 m** comptés depuis l'alignement existant ou projeté et repéré sur le plan de zonage :

**UH 7-1-1** Les constructions, mesurées en tous points du bâtiment, peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative latérale.

En cas d'implantation en limite séparative, le linéaire maximum d'implantation des constructions sur limite séparative est de 15 m **continus sur la même limite. Le cumul d'implantation entre les articles 7-1-1 et 7-2-1 ne peut excéder 20 m.**

### **Cependant :**

- si la largeur des terrains existants à la date d'approbation du PLU, est inférieure ou égale à 11 m, la construction pourra être implantée sur les deux limites séparatives latérales.
- **En secteurs UHa et UHb**, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

**UH 7-1-2** Par rapport aux limites séparatives de fond :

- Les constructions d'une hauteur totale supérieure à 3,50 m doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.
- Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3,50 m peuvent être implantées en limite de fond ou en retrait.

## **UH 7-2 Au-delà de la bande de 25 m comptés depuis l'alignement ou l'alignement projeté et repéré sur le plan de zonage :**

**UH 7-2-1** Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3,50 m peuvent être implantées en limites séparatives latérales, de fond ou en retrait.

En cas d'implantation en limite séparative, le linéaire maximum d'implantation des constructions sur limite séparative est de 10 m **continus sur la même limite.**

## **UH 7-3 : En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent respecter**

### Pour les constructions supérieures à 3.50 m

- En cas de façade avec baie(s), une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 m
- En cas de façade sans baie, une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 m
- En cas de limite avec l'emprise ferroviaire ou avec l'autoroute A6, cette distance est portée 6 m avec possibilité de baie de service (wc, salle de bains, cuisine)
- Pour les terrains dont la largeur de façade est inférieure à 13 m, **au droit de la construction**, le retrait minimum est de 2,5 m pour les façades sans baies.

### Pour les constructions inférieures ou égales à 3,50m

- En cas de façade avec baie(s), une distance au moins égale à 8 m.
- En cas de façade sans baie, une distance au moins égale à 2 m.

**UH 7-4** Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

## **Dispositions particulières**

**UH 7-5** Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU sont autorisées :

- les réhabilitations ou modifications de toitures
- **Les surélévations à l'aplomb de l'existant, (dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser) mais aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.**
- **Les extensions dans le respect des règles d'implantations**

**UH 7-6** Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

**UH 7-7** Lorsque le terrain borde l'emprise ferroviaire ou celle de l'aqueduc de la Vanne, les implantations et recul doivent respecter les servitudes d'utilité publique qui s'imposent. (cf. annexes du PLU).

## **Article UH 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **Champ d'application**

Des parties de construction reliées uniquement en sous-sol ou par des éléments d'architecture ou passerelle ouverte ou close, arche ou arcade... constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Seule la liaison d'au moins 2 niveaux de constructions consécutifs situés au-dessus du niveau du sol avant travaux est considérée comme faisant partie d'une même construction et ne relève pas du présent article.

**Ne sont pas pris en compte** pour le calcul des distances dans l'application de la règle

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;*

- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches... ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes ;
- Les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.

### **Dispositions générales**

**UH 8-1** : Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à :

- la hauteur de façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies, avec un minimum de 8 m
- la hauteur de façade la plus basse, si seule la façade la plus haute comporte des baies, avec un minimum de 8 m
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si aucune des façades ne comporte de baie, avec un minimum de 5 m

**UH 8-2** Dans le cas où la hauteur des constructions annexes ne dépasse pas 3,50 m et la hauteur des ouvrages techniques ne dépasse pas 3 m, la distance minimale est fixée à 3 m entre :

- la façade d'une construction principale et les constructions annexes ou ouvrages techniques ;
- les constructions annexes et les ouvrages techniques.

### **Dispositions particulières**

**UH 8-3** Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU, seules des réhabilitations ou modifications de toitures sont autorisées.

**UH 8-4** Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UH 9 – Emprise au sol des constructions**

### **Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement (Titre II en début de règlement).

### **Dispositions générales**

**UH 9-1** L'emprise au sol des constructions y compris les annexes est limitée à 40% de la surface de terrain, portée à 50% en **secteurs UHa et UHb**.

**UH 9-2** L'emprise au sol des annexes ne peut représenter plus de 10% de la surface de terrain

### **Dispositions particulières**

**UH 9-3** Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UH 9-4** Les articles précédents ne s'appliquent pas en cas de surélévation ou de réaménagement de construction existante dont l'emprise au sol est supérieure à l'emprise au sol maximum autorisée, et à condition de rester dans la limite de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU

## **Article UH 10 – Hauteur maximale des constructions**

### **Champ d'application**

**Ne sont pas comptés** dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m,

- *les édicules techniques de 3 m de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claire-voie et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.*

### **Dispositions Générales**

**UH 10-1** - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m au faîtage.

### **Dispositions particulières**

**UH 10-2** Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux d'extension ou de réhabilitation doivent respecter les hauteurs maximum fixées par le présent règlement.

## **Article UH 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

A titre d'information, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est annexé au présent PLU.

### **UH 11-1 Aspect extérieur des constructions :**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les saillies, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons.

### **UH 11-2 Toitures**

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

**Les toitures terrasse** sont admises uniquement si elles sont justifiées par le parti architectural.

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Les toitures à pentes (autres que les toitures Mansard réalisées dans les règles de l'art), doivent s'inscrire avec une pente comprise entre 27° et 45°.

### **UH 11-3 Façades**

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.

Outre leur apport à l'expression architecturale du bâtiment, les saillies et retraits pourront permettre de moduler les apports solaires, et sont donc à privilégier en façade sud.

Pour les façades\* sur rue d'une longueur supérieure ou égale à 15 m, le traitement architectural séquentiel est obligatoire.

### **UH 11-4 Descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

### UH 11-5 Eléments de modénatures

Les façades visibles depuis l'emprise publique doivent comporter des modénatures telles que des bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants ou coulissants, etc...

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique, et être en cohérence avec les constructions avoisinantes. Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles sur les constructions neuves. En cas de réhabilitation, ils sont interdits en saillie et doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade.

Les dispositifs de « goutte d'eau »\* ou larmiers\* (, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents), sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

### UH 11-6 Matériaux de façades

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierres, moellons, bois etc... Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'aspect d'enduit ciment est interdit.

### UH 11-7 Les locaux techniques

Ils doivent faire partie du projet architectural et de la composition architecturale de la façade concernée. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade\* ou à la clôture, sans créer de saillies sur le domaine public.

### UH 11-8 Clôtures et portails

- **Les clôtures sur rue :**

Elles doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté figurant sur le plan de zonage.

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles **peuvent** être constituées :

-**soit** d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ajouré. Elles pourront cependant comporter des parties pleines (pour intégrer notamment des coffrets et les boîtes aux lettres) qui ne devront pas représenter plus de **la moitié du linéaire** de la façade **sur rue**.

-**soit d'un grillage toute hauteur (2 m maximum)**

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.

**Le festonnage est autorisé à condition qu'il comporte une partie à clairevoie et qu'il ne soit pas à une hauteur supérieure à 1,60 m par rapport au niveau trottoir.**

Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m, **elles devront être à clairevoie sur au moins 1 m de part et d'autre de l'angle.**

**Chaque portail doit** avoir une largeur minimale de 3 m, et une largeur **maximale** de 5 m. Toutefois, une largeur comprise entre 2,50 m à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation\*.

**Il est admis la création d'un seul portail par tranche de 15 m de linéaire de façade sur la même voie.**

**Des adaptations pourront être accordées notamment en cas de réhabilitations de clôtures existantes et en fonction de la configuration des abords, des impératifs d'accès et du règlement de voirie.**

- **Les clôtures sur les autres limites du terrain :**

Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie.

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au terrain naturel.

Les murs pleins sont autorisés en limites séparatives latérales et de fond, sauf le long des 4 premiers mètres des limites séparatives latérales comptés depuis l'alignement ou la limite en tenant lieu et le long des emprises correspondant au passage de l'aqueduc de la Vanne.

Les dispositions de l'article 11-8 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **ou** lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent

**UH 11-9 Bâtiments remarquables protégés et ensembles bâtis cohérents** (art. L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés au plan de zonage et dans les fiches annexées au règlement)

Tous les travaux réalisés sur des maisons et constructions à protéger repérées sur le plan de zonage, doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction, sans les camoufler. Les aménagements d'architecture contemporaine sont autorisés.

En complément des prescriptions de l'article UH 11-11, les règles suivantes s'appliquent en fonction des catégories :

❖ **Bâtiments remarquables protégés**

- leur démolition totale est interdite, sauf justification pour raisons hygiène / sécurité ;
- la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas supprimer le ou les éléments qui caractérisent la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction ;
- les aménagements intérieurs, les travaux de restauration, de rénovation et d'extensions sont possibles à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

❖ **Ensembles bâtis cohérents**

- leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons hygiène / sécurité ;
- les travaux de restauration sont possibles à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.
- Les travaux d'extension sont possibles à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné et de ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les surélévations sont interdites, sauf si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

## **Article UH 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.**

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte le nombre des logements créés.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou vélos, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas a minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, les changements de destination et/ou d'extension de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places minimum exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **après** l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **avant** l'opération.

### **UH 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

En cas de décimale dans le calcul du nombre de places exigée, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure à partir de 5 dixièmes

#### **UH 12-1.1 Dispositions générales**

- Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l'emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort.
- Les parcs de stationnement de **surface** doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, l'aménagement sous forme d'espaces minéraux sablés, de dalles-gazon ou de dalles ou pavés selon les règles de l'art, est obligatoire.
- Les parcs de stationnement en **ouvrage** doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère ou celle de leurs accès, la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser, sauf pour les constructions comprenant un seul logement.

<b>Destination</b> (SP = surface de plancher)	<b>Normes plancher</b> <b>Minimum à respecter</b>	<b>Normes plafond</b> <b>Maximum à respecter</b>
<b>Logements</b> (hors résidences pour publics spécifiques)	<b>ZONE 1</b> = 1 place par logement, ramené à 0,5 place par logement locatif aidé. <b>ZONE 2</b> = 1,8 place par logement, ramené à 1 place par logement locatif aidé.	Pas de norme plafond
<b>Commerce</b>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP commerciale, avec au moins 1 place par commerce.	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de SP
<b>Artisanat</b>	1 place par tranche de 170 m <sup>2</sup> de SP avec 1 place minimum.	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> SP
<b>Destination</b> (SP = surface de plancher)	<b>Normes plancher</b> <b>Minimum à respecter</b>	<b>Normes plafond</b> <b>Maximum à respecter</b>
<b>Bureaux</b>	<b>ZONE 1</b> = 1 place par tranche de 65 m <sup>2</sup> de SP <b>ZONE 2</b> = 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP 1 aire de livraison par tranche de 2 500 m <sup>2</sup> de SP	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup>
<b>Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b> (y compris résidences pour publics spécifiques)		Il n'est pas fixé de règle.

### **UH 12-1.2 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles**

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m, portée à 2,50 m si la place jouxte un obstacle (mur, poteau...) et à 3,30 m pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Dégagement : 5,50 m

Dimensions des accès :

- Largeur minimale des accès parking : jusqu'à 30 voitures ou sens unique ou alterné : 2,80 m
- Largeur minimale dans le cadre de parking de plus 30 voitures ou en double sens : 5,00 m
- Dégagement : 5,50 m

La largeur des accès en double sens pourra être réduite à 2,80 m minimum à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules (pour assurer l'impossibilité d'accès simultané à deux véhicules empruntant l'accès en sens contraire).

La largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée.

Ces cotes sont majorées de 0,90 m correspondant à l'aménagement d'un espace protégé dans le cas d'un accès piéton à l'immeuble dans cette rampe.

Dimensions des rampes :

La pente ne pourra excéder 17% avec une pente de transition de 5% maximum sur une longueur de 2m minimum depuis la limite de propriété avec le domaine public.

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

### **UH 12-2 Normes de stationnement pour les vélos.**

Pour les autres destinations que l'habitat, des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :

- exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur le terrain ou au premier sous-sol via une rampe d'accès.

Destination	Normes minimales
Autres constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de de stationnement public à proximité...).
Commerce et artisanat	1 place par tranche complète de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>

Cet espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes minimales suivantes :

## **Article UH 13 – les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **UH 13-1 – Règles générales**

**UH 13-1-1** Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

**UH 13-1-2** Au moins 40% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

**En secteur UHa**, au moins 30% de la surface de terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre

**En secteur UHb**, au moins 10% de la surface de terrain doit être traitée en espace vert de pleine terre.

Au moins 30% des espaces libres qui ne sont pas traités en espaces verts doivent être perméables.

Il doit être planté au moins 1 arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts.

Les espaces libres des dalles sur parking souterrain et les toitures terrasses peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 0,80 m pour toute autre plantation.

**UH 13-1-3** Les travaux de surélévation ou d'amélioration de construction existante peuvent être réalisés à condition de ne pas aggraver la situation de la construction au regard des règles de l'article UA 13.

Afin de prendre en compte la biodiversité, l'implantation des bâtiments doit permettre la constitution d'un espace libre d'un seul tenant et/ou dans le prolongement d'un espace vert situé sur le fond.

**UH 13-1-4** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

#### **UH 13-2 Espaces verts à protéger (EVP)**

Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités sur le plan de zonage, l'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité (racines etc...) des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager et leur dominante végétale, et la qualité des plantations existantes.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, ou en lien avec la réalisation de travaux de mise aux normes pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements autorisés à l'article UH 2-5 et ceux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins (15 m<sup>2</sup> maximum), pergolas, bancs etc...

#### **Article UH 14 – Coefficient d'occupation des sols**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014*

#### **Article UH 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article UH 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règle.