

Zone UH 1

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

UH 1 art. 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 Les constructions à usage d'entrepôts et d'industries.
- 1.2 Les établissements soumis à déclaration/autorisation préfectorale dans le cadre de réglementation des installations classées.
- 1.3 Les dépôts de véhicules.
- 1.4 Le stationnement des caravanes habitées et les installations de camping soumises à autorisation préalable.
- 1.5 Les dépôts à l'air libre.

UH 1 art. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les constructions et aménagements de locaux à vocation d'habitat. Les opérations de plus de 20 logements devront comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
- 2.2 Sont admis des locaux qui sont le complément souhaitable de l'habitat en zone urbaine comme : les bureaux et commerces, les équipements publics et d'intérêt collectif, les activités artisanales.
- 2.3 Les installations, constructions, réseaux, équipements, outillages et dépôts liés à l'activité ferroviaire.
- 2.4 Pour les terrains situés dans les zones inondables du PERI de l'Orge, les constructions et installations nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter les servitudes portées en annexe du PLU qui s'appliquent.
- 2.5 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans est autorisée à condition que cette démolition soit consécutive à un sinistre.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UH 1 art. 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants.
- 3.2 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3.3 Pour toute opération conduisant à la création d'un seul logement : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 3,50 m sur toute sa longueur.

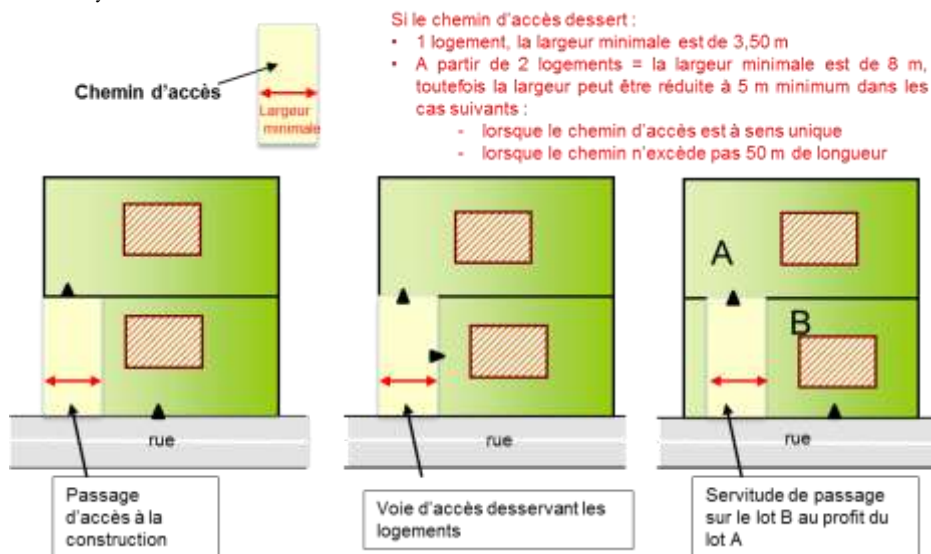
Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements et plus, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres dans les cas suivants :

- Lorsque le chemin d'accès est à sens unique

Ou

- Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 50 mètres de longueur

Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.



La règle minimale ci avant ne concerne pas la largeur du portail qui devra être en concordance avec l'article 12.5 relatif aux largeurs des circulations.

3.4 Pour les terrains d'angle : aucune entrée ou sortie de véhicules ne s'effectuera par le pan coupé.

UH 1 art. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Rappels

4.1-1 Toute construction est soumise aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne, aux articles R.111-8 à R.111-11 du Code de l'Urbanisme et aux prescriptions particulières annexées au présent règlement.

4.1-2 La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

4.1-3 Alimentation en eau potable.

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Assainissement

Le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne doit être appliqué.

4.2-1 Eaux Usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé, les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions des articles R 111-8 à 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet d'eaux usées est interdit dans les fossés, dans les réseaux d'eaux pluviales et dans les cours d'eau.

Les eaux de piscine doivent faire l'objet d'un traitement spécifique conforme à la réglementation avant rejet.

4.2-2 Eaux pluviales

Tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol), sur les parties des terrains qui sont de pleine terre. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas ; dans tous les cas la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales pourront être évacuées exceptionnellement au caniveau de la voie publique ou directement au réseau pluvial si celui-ci existe et si le réseau situé à l'aval ou le cours d'eau possède une capacité suffisante pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales des parcelles devront être stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales (le débit de fuite étant de 1 l/s/ha de terrain aménagé soit 550 m³ à stocker pour un hectare).

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

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.

4.3 Réseaux divers

4.3-1 Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

4.3-2 Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé.

4.3-3 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 publique - privée. Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux PTT à la date de dépôt du permis de construire.

4.3-4 Les installations techniques (EDF, Télécommunication, Eau etc...), devront être intégrées dans les façades des nouvelles constructions et être accessibles aux concessionnaires.
Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT la technique discrète, souterrain ou posé sur la façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

UH 1 art. 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

UH 1 art. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE

- 6.1** Toute construction nouvelle doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement à l'exception des transformateurs E.D.F qui pourront être implantés à l'alignement.
- 6.2** La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :
- suivant les règles des constructions nouvelles ;
 - la surélévation d'un niveau et l'extension d'un bâtiment édifié légalement achevé à la date d'entrée en vigueur du PLU peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants.
- 6.3** Le surplomb des balcons au-dessus de la marge de reculement est autorisé à partir du niveau R+1, sous réserve que cette saillie ait une profondeur de surplomb sur la marge de reculement de 1,20 m maximum.
- Par ailleurs, sont autorisés dans la bande de retrait :
- Les marquises
 - Les escaliers permettant d'accéder au premier niveau de plancher et s'intégrant dans la configuration du terrain.
 - Les rampes d'accès ainsi que les accessoires de ces rampes (garde-corps...) dans les 5 premiers mètres depuis la voie.

EXCEPTIONS

Les constructions, installations du service ferroviaire seront implantées à 2 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 m doit être respecté.

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

UH 1 art. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : en cas de cour commune, les règles de l'article 8 s'appliquent.

REGLE GENERALE

- 7.1** - Pour les terrains nouveaux, issus d'une division après la date d'approbation de la modification n°2 (27/06/2017) les dispositions suivantes s'appliquent :

7.1.1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement

La construction est imposée en retrait des limites séparatives. Elle doit s'écarter d'une distance égale :

- à 8 mètres minimum si la façade comporte des baies
- à 2,50 mètres minimum dans le cas contraire
- En vis-à-vis des limites de fond de parcelle :
 - à 8 mètres minimum

7.1.2 Au-delà de la bande de 20 mètres comptée depuis l'alignement de la voie publique :

La construction doit s'écarter d'une distance égale :

- à 8 mètres minimum si la façade comporte des baies
- à 4 mètres minimum dans le cas contraire
- En vis-à-vis des limites de fond de parcelle :
 - à 8 mètres minimum

Nota : la bande de 20 mètres est comptée à partir de la voie publique ; elle s'applique même en cas de terrain desservi depuis cette voie publique par une servitude de passage.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 1 mètre minimum.

7.2 Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification n°2 (27/06/2017) les dispositions suivantes s'appliquent :

7.2.1 Dans une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement :

La construction est autorisée sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites

En cas de retrait, elle doit s'écarter d'une distance égale :

à la hauteur de la façade intéressée mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies ; dans ce cas, la distance à respecter est mesurée normalement à la façade au droit de la baie ;

à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire ; dans ce cas, la distance à respecter est mesurée normalement à la façade en tout point.

7.2.2 Au-delà de la bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement :

Seules les annexes (cf. liste des définitions, annexe n°1) peuvent être implantées en limite séparative. Les autres constructions étant en retrait de ces limites, en respectant les règles définies au 7.2.1.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2017), les marquises et escaliers d'une profondeur de 1,2 mètre maximum sont autorisés en vis-à-vis de la limite séparative.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 1 mètre minimum.

7.3 Pour les parcelles d'angles, la règle s'applique par rapport à une seule voie. La voie considérée sera celle de l'accès principal défini dans la demande de permis.

7.4 La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :

- suivant les règles des constructions nouvelles ;

Zone UH1

- la surélévation d'un niveau et l'extension d'un bâtiment édifié légalement achevé à la date d'entrée en vigueur du PLU peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies.

7.5 Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite.

EXCEPTION

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 m doit être respecté.

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

UH 1 art. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

REGLE GENERALE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus à usage d'habitat sur une même propriété est autorisée sous réserve que la distance entre ces bâtiments soit au moins égale ou supérieure à 16 mètres.

EXCEPTIONS

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation, ne sont pas assujettis à cette règle.

La distance entre les constructions principales et les annexes (cf. annexe n°1) n'est pas réglementée.

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

UH 1 art. 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain. Toutefois pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 300m² l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie totale du terrain, avec un minimum de 65 m².

L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder 8 % de la superficie de la parcelle. Dans le cas d'une copropriété horizontale, il est autorisé une seule annexe de 5m² maximum par lot bâti.

EXCEPTION

La règle ci-dessus n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux constructions et installations du service ferroviaire.

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

UH 1 art. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximum (cf. liste des définitions en annexe 1)

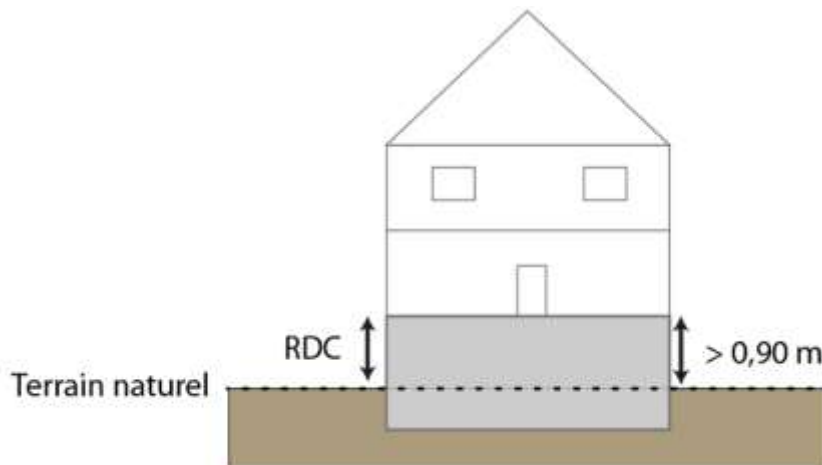
10.1 La hauteur globale des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction au faitage ne peut excéder R+1+C soit 9 m. En cas de toiture terrasse, la hauteur totale ne pourra excéder 6 m.

Ces dispositions sont applicables sous réserve de respecter les prescriptions de l'article 11-1 : Si la façade principale de la construction a un linéaire inférieur ou égal à 7 mètres, la hauteur de la construction au faitage ne peut excéder R+C soit 6 mètres.

Dans le secteur UH1*, la hauteur globale des constructions est fixée à celle existante à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2017).

Modalités de calcul de la hauteur :

Si le premier niveau de plancher de la construction dépasse le terrain naturel de plus 0,90 mètre, il est considéré comme rez-de-chaussée.



10.2 La hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 m.

EXCEPTION

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux constructions et installations du service ferroviaire.

UH 1 art. 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Aspect général des constructions

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages et de l'architecture régionale, locale ou de la zone.

Si la façade principale de la construction a un linéaire inférieur ou égal à 7 mètres, la hauteur de la construction au faitage ne peut excéder R+C soit 6 mètres.

11.2 Aspect des murs

Les différents murs, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.3 Couvertures

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée sont interdites.

11.4 Clôtures

Clôtures sur rue :

Hauteur maximale : 2 mètres dont 50 % maximum en partie pleine et le reste ajouré,

Dans ce cas les poteaux peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres, la règle de 50% ne s'impose pas pour permettre l'intégration des coffrets techniques.

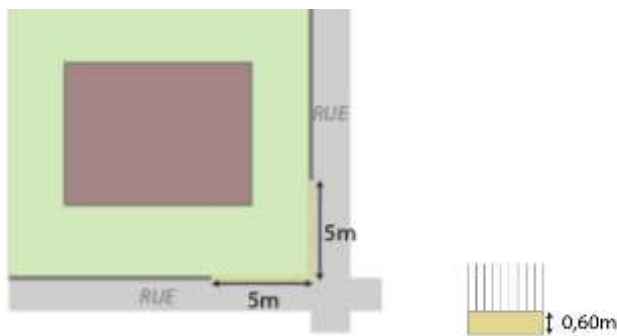
ou

1,70 mètres maximum, entièrement pleine, les poteaux peuvent avoir une hauteur supérieure.

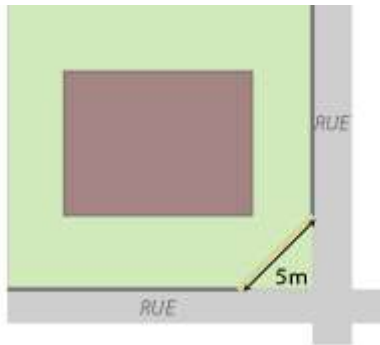
Autres clôtures :

Hauteur maximale : 2 mètres, les poteaux peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

A l'angle de deux rues, les clôtures doivent être réalisées de manière à permettre une bonne visibilité ; les parties pleines d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre ne sont pas autorisées sur un linéaire de 5 mètres de part et d'autre de l'angle. Sur ce linéaire la clôture ne peut être doublée d'une haie vive.



Dans le cas d'un autre type de clôture, un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres devra être réalisé. Dans ce cas la clôture peut être doublée d'une haie vive.



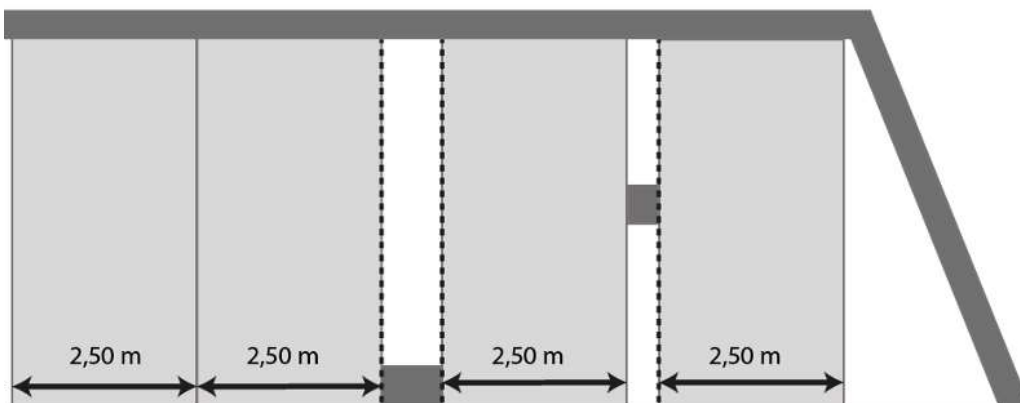
UH 1 art. 12 - STATIONNEMENT

- 12.1** Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.
- 12.2** En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.
- 12.3** Dimensions des places et nombre (règles cumulatives) :

Les dimensions intérieures des places de stationnement seront :

- Longueur : 5,00 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5,00 mètres

Dans le cas de parkings comprenant des poteaux ou des éléments de construction, les places de stationnement devront être organisées de manière à faire 2,50 mètres de largeur sur toute la longueur de la place.



Le nombre des places est de :

- habitat : deux places par logement et par studio dont une couverte minimum

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à la condition que la place supprimée soit recrée sur le terrain. Cette disposition s'applique également en cas de modification de l'unité foncière.

Rappel : il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements locatifs sociaux (article L151-35 du code de l'urbanisme).

Zone UH1

- Services et Activités: 0,03 places minimum par mètre carré de surface hors oeuvre nette de plancher bâtie, le nombre de places étant arrondi à l'unité supérieure.
- Equipements publics : Le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'équipement.

La réalisation de places commandées est interdite.

12.4 Exception :

Pour l'habitat, la règle de deux places de stationnement n'est pas applicable pour les extensions et travaux réalisés après la date d'approbation du présent règlement à condition que cette extension ou ces travaux respectent les conditions cumulatives suivantes :

- la superficie doit être inférieure à 40 m² de surface de plancher
- l'objet de la demande ne doit pas supprimer de stationnement existant
- l'extension ou les travaux ne doivent pas conduire à la création d'un nouveau logement.

Dans le cas d'une extension supérieure à 40 m² de surface de plancher d'une construction existante, et d'une impossibilité technique de créer du stationnement réglementaire, les places existantes, même commandées, seront comptabilisées.

12.5 Largeur des circulations :

- Pour un logement : 2,50 mètres
- A partir de deux logements :
 - Moins de 30 places de stationnement : 3,50 mètres
 - 30 places de stationnement et plus : 5 mètres

12.6 Une aire de stationnement doit être prévue pour les deux roues motorisés et les cycles à raison :

- d'un emplacement de 2 m² pour 100 m² de surface de plancher de bureau, commerce et artisanat,
- de 2 places par classe d'enseignement primaire,
- de 10 places par classe d'enseignement secondaire,
- de 7 places pour 100 m² de surface de plancher de locaux d'enseignement supérieur.

12.7 La pente des rampes d'accès au stationnement en sous-sol ne devra pas excéder 17 % (modalité de calcul de la pente en annexe).

EXCEPTION

La règle ci-dessus n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux constructions et installations du service ferroviaire.

UH 1 art. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces boisés

Les terrains indiqués au plan par des hachures quadrillées sont régis par les dispositions du titre V du présent règlement.

13.2 Obligation de planter

Au total, 40 % de la surface du terrain recevront un aménagement paysager en pleine terre. Le terrain devra comporter 1 arbre par tranche de 100 m² de terrain libre. Le terrain libre étant celui correspondant à l'espace sans construction. Le nombre d'arbres total tiendra compte des arbres existants. Il convient de privilégier les essences locales.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés ou pavés aux espaces bitumés ou enrobés.

EXCEPTION

La règle ci-dessus n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux constructions et installations du service ferroviaire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UH 1 art. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.