

## **Zone UH 3**

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

#### **UH 3 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 3 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.
- 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 réseaux ainsi que tout autre équipement technique à conditions qu'ils soient liés au fonctionnement des réseaux publics ou concédés, notamment du réseau de distribution électrique (poste de transformation...).
- 2.4 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 3 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 Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des nouveaux accès et des nouvelles voiries doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules. Toutefois, lorsque ce nouvel accès ou cette nouvelle voirie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et à 3,50 mètres si

elle n'en dessert qu'un seul.-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 3 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 Coeur 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 m<sup>3</sup> 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 3 art. 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

### UH 3 art. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### REGLE GENERALE

- 6.1** Les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou futur, ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 2 m doit être respecté.
- 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.

#### EXCEPTIONS

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.

### UH 3 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 Les constructions sont autorisées :

- soit jusqu'aux limites séparatives,
- soit en retrait de ces limites.

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

- à 6 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 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 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, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies.

7.3 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.

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

#### 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.

### UH 3 art. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée sous réserve que la distance entre 2 bâtiments soit au moins égale à 2,50 mètres en absence de baies.

8.2 Cette distance est portée à 6 mètres, en face de toute baie.

#### EXCEPTION

La règle ci-dessus n'est pas applicable pour les constructions autres qu'habitations.

### UH 3 art. 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder 5 % de la superficie de la parcelle.

## EXCEPTION

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

### UH 3 art. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

## REGLES GENERALES

**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 faîtage ne peut excéder R+1+ A soit 10 m au faîtage.

**10.2** La hauteur des annexes ne peut excéder 2,50 m.

## REGLE PARTICULIERE

Un niveau supplémentaire (R+2+A soit 12 m au faîtage) est autorisé dans la limite de 40 % de l'emprise des constructions.

## EXCEPTION

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

### UH 3 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.

#### 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.

## UH 3 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 : 2,30 mètres
- Dégagement 5,00 mètres

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)

- 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.

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'enseignement supérieur.

### UH 3 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

L'aménagement des espaces non bâtis doit respecter les dispositions suivantes :

- 20 % minimum de la surface totale du terrain recevront un aménagement paysager. Cet aménagement sera réalisé de la façon suivante :
  - Soit 50% minimum en pleine terre et le complément avec un traitement de type evergreen,
  - Soit les 100% en pleine terre.

Le terrain devra comporter 1 arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> 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.

### EXCEPTION

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

<b>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

### UH 3 art. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.