

## ZONE UH

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

#### **UH 1-2-3 art.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

- 1.1 Les constructions à usage d'entrepôts et 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 sous-sols sous les dépendances
- 1.6 Les dépôts à l'air libre
- 1.7 En zone UH1 et UH2, la construction de plusieurs bâtiments d'habitation est interdite sur une seule et même parcelle.
- 1.8 En zone UH2 toute activité commerciale, artisanale, et industrielle est interdite.
- 1.9 En zone UH2, les constructions abritant plus d'un logement sont interdites.

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

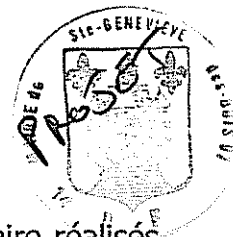
- 2.1 Deux logements dans une même construction à destination d'habitation édifée sur une seule unité foncière, regroupant au maximum deux logements à fonctionnement distinct et disposant chacun d'un accès direct depuis le Rez-de-chaussée.

#### **UH 1-3 art.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

- 2.1 Les zones UH1 et UH3 admettent des locaux qui sont le complément souhaitable de l'habitat en zone urbaine comme : les bureaux et services, les équipements publics et d'intérêt général, les activités commerciales et artisanales.

#### **UH 3 art.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

En secteur UH3, les constructions individuelles peuvent être réalisées dans le cadre d'opérations groupées (lotissements, permis groupés...)



**2.1** Les installations, constructions, équipements, dépôts du service ferroviaire réalisés par l'exploitant.

**2.2** 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...)

### **UH 1-2-3 art.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

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

- Suivant les règles des constructions nouvelles.
- Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

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 prospectifs imposés ne comportent pas de baies.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **UH1-2-3 art.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### TOUS SECTEURS

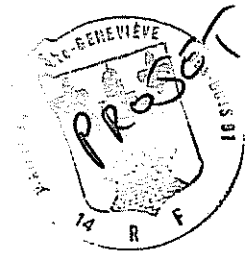
**3.1** Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

**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 doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules. Toutefois, lorsqu'une voie 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.

**3.4** Pour les terrains d'angle:

Aucune entrée ou sortie de véhicules ne s'effectuera par le pan coupé.



## **UH1-2-3 art.4 - DESSERTÉ 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**

#### **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 résiduels est soumise aux dispositions des articles R 110-8 à 110-12 du code de l'urbanisme.

#### **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.

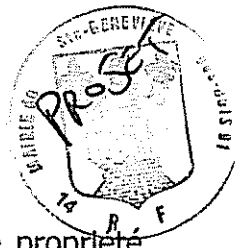
Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

### **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 façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

### **UH1-2-3 art.5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

### **UH1 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:

A 5 mètres au moins de l'alignement à l'exception des transformateurs E.D.F qui pourront être implantés à l'alignement.

A l'angle de deux voies, l'alignement respectera un pan coupé d'une longueur minima de 5m.

#### **EXCEPTIONS**

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

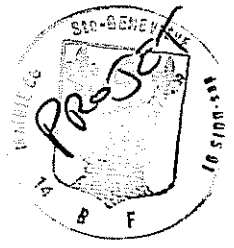
**6.3** Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions ou aménagements des bâtiments publics (bâtiment à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, etc) qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 m devra être respecté.

### **UH2-3 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** L'espace extérieur entre la voirie et la construction sera traité en jardin d'agrément.



## EXCEPTIONS

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

**6.4** Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions ou aménagements des bâtiments publics (bâtiment à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, etc) qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 m devra être respecté.

## UH1 art.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### REGLE GENERALE :

#### **7-1 - Dans une bande de 30 m d'épaisseur comptée à partir de l'alignement**

**7.1-1** - Terrains dont la largeur est inférieure à 13 m: la construction est autorisée jusqu'aux limites séparatives latérales.

**7.1-2** - Terrains dont la largeur est égale ou supérieure à 13 m : la construction est autorisée:

- a) jusqu'à l'une des limites séparatives latérale
- b) en retrait de ces limites

Dans ce cas, elle doit s'écarter d'une distance mesurée normalement à la façade égale:

- à la hauteur de la façade intéressée mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 m au droit de la baie si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairément des pièces d'habitation (séjour, cuisine, chambres) ou de travail.
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,5 m dans le cas contraire.

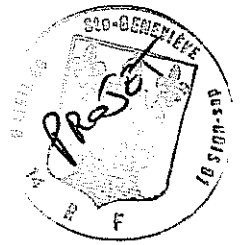
#### **7.2 - Au-delà de la bande de 30 m d'épaisseur :**

**7.2-1** 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.

**7.2-2** Les constructions en retrait doivent respecter les règles définies ci-dessus au paragraphe UH 7-1-2-b)

**7.2-3** 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.

**EXCEPTION :** Les équipements publics et d'intérêt collectifs ainsi que les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m.



## **UH2 art.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 La construction est autorisée:**

**soit:** jusqu'aux limites séparatives latérales

**soit:** en retrait de ces limites, dans ce cas, elle doit s'écarter d'une distance mesurée à la façade égale:

A la hauteur de la façade intéressée mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres au droit de la baie si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation (séjour, cuisine, chambres) ou de travail.

A la moitié de la hauteur de la façade intéressée mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.

### **7.2 Toute construction est interdite:**

Jusqu'à la limite séparative en fond de parcelle, à l'exception des annexes (cf définitions) qui peuvent être implantées en limite de fond de parcelle.

**EXCEPTION :** Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m.

## **UH3 art.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **REGLE GENERALE :**

#### **7.1 Les constructions sont autorisées :**

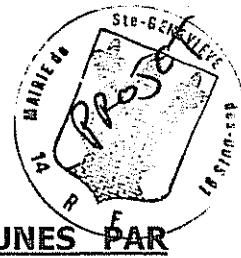
- Jusqu'aux limites séparatives latérales
- En retrait de ces limites

Dans ce cas elles doivent s'écarter d'une distance mesurée normalement à la façade égale:

- à 6 m au droit de la baie si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation (séjour, cuisine, chambres) ou de travail.
- à un minimum de 2,5 m dans le cas contraire.

#### **EXCEPTION :**

Les équipements publics ainsi que les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m.



## **UH 1-2 art.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **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 2,5 mètres en absence de baies.

**8.2** Cette distance est portée à 6 mètres, en face de toute baie assurant l'éclaircissement d'une pièce d'habitation (séjour, cuisine, chambres) ou de travail.

**8.3** Sans objet pour les constructions autres qu'habitations

## **UH1 art.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des annexes (cf liste des définitions en annexe 1) ne peut excéder 20% de la surface des constructions permises par le COS.

### **EXCEPTION :**

La règle ci-dessus n'est pas applicable aux équipements publics et d'intérêt collectif.

## **UH 2-3 art.9 - EMPRISE AU SOL**

### **REGLE GENERALE**

L'emprise au sol des annexes (cf définitions) ne peut excéder 10% de la surface des constructions permises par le COS.

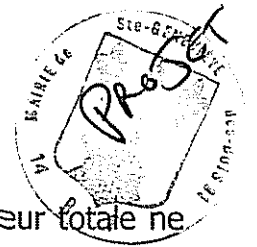
### **EXCEPTION :**

La règle ci-dessus n'est pas applicable aux équipements publics et aux constructions et installations du service ferroviaire.

## **UH1-2 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 faîtage ne peut



excéder R + 1+ C soit 9m au faîtage. En cas de toiture terrasse, la hauteur totale ne pourra excéder 6m.

**10.2** La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5 m en UH1, et 2,5 m en UH2

### **UH3 art.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**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+ C soit 10m au faîtage.

**10.2** La hauteur des annexes ne peut excéder 2,5 m.

### **REGLE PARTICULIERE**

**10.3** Un niveau supplémentaire (R+2+C 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 équipements publics et aux constructions et installations du service ferroviaire.

### **UH1-2-3 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

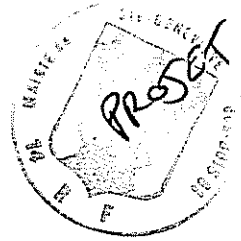
Les différents murs, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

#### **11.3** Couvertures

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée sont interdites.

#### **11.4** Clôtures

Hauteur maxima: 2 mètres dont 50% maximum en partie pleine et le reste ajouré, ou 1,7 mètres maximum, entièrement pleine.



### UH1.2.3 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 L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

**12.3** Dimensions des places :

Les dimensions intérieures des places de stationnement seront:

Longueur: 5 mètres

Largeur: 2.30 mètres

Dégagement: 5 mètres

**12.4** Surfaces de stationnement pour automobiles :

Logement social : Une place par logement

Habitat Deux places par logement dont une couverte et par studio

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.

**12.5** 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 SHON 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 100m<sup>2</sup> de SHON de locaux d'enseignement supérieur.

#### **EXCEPTION :**

La règle ci-dessus n'est pas applicable aux équipements publics et aux constructions et installations du service ferroviaire.

### UH1-2-3 art.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1** Espaces boisés

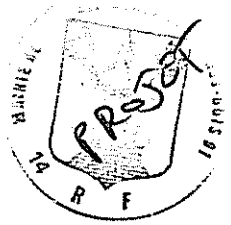
Les terrains indiqués au plan par des hachures quadrillées sont régis par les dispositions du titre V du présent règlement.

**13.2** Obligation de planter

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues, sinon des plantations de remplacement seront réalisées.

20% de la surface du terrain recevront un aménagement paysager dont 10% minimum hors stationnement seront obligatoirement traités en espace vert (terre végétale).

Il sera planté au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre d'un seul tenant.



## **EXCEPTION**

La règle ci-dessus n'est pas applicable aux équipements publics et aux constructions et installations du service ferroviaire.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **UH1 art.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **REGLE GENERALE**

**14.1** Le COS est fixé à 0,4 pour l'habitat. Ce COS ne peut être utilisé pour les autres destinations.

**14.2** Le COS est fixé à 0,2 pour les autres destinations. Il ne peut être utilisé pour l'habitat.

##### **EXCEPTION**

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements publics et aux équipements d'infrastructures liés aux voiries et réseaux et aux constructions et installations du service ferroviaire.

Aux lots issus d'un lotissement ou d'un permis valant division. Dans ce cas, le règlement de construction de l'opération fixe la répartition entre les lots de la surface totale constructible pour l'ensemble du terrain (voirie incluse), applicable au secteur.

Si le terrain a fait l'objet d'une division depuis moins de 10 ans, il est fait application des dispositions de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme

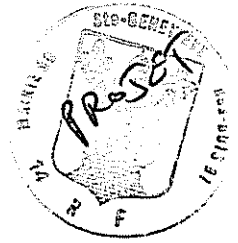
#### **UH2 art.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **REGLE GENERALE**

Le COS est fixé à 0,4.

##### **REGLE PARTICULIERE**

Le coefficient d'occupation des sols de 0,4 est éventuellement affecté à l'exercice mixte logement- professions libérales.



## **EXCEPTION**

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements publics et d'intérêt collectif ainsi qu'aux équipements d'infrastructures liés aux voiries et réseaux et aux constructions et installations du service ferroviaire.

Aux lots issus d'un lotissement ou d'un permis valant division. Dans ce cas, le règlement de construction de l'opération fixe la répartition entre les lots de la surface totale constructible pour l'ensemble du terrain (voirie incluse), applicable au secteur.

Si le terrain a fait l'objet d'une division depuis moins de 10 ans, il est fait application des dispositions de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme.

## **UH3 art.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **REGLE GENERALE**

Le COS est fixé à 0,5.

### **EXCEPTION**

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements publics et aux équipements d'infrastructures liés aux voiries et réseaux et aux constructions et installations du service ferroviaire.

Aux lots issus d'un lotissement ou d'un permis valant division. Dans ce cas, le règlement de construction de l'opération fixe la répartition entre les lots de la surface totale constructible pour l'ensemble du terrain (voirie incluse), applicable au secteur.

Si le terrain a fait l'objet d'une division depuis moins de 10 ans, il est fait application des dispositions de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme