

ZONE UH

Cette zone recouvre les sites d'habitat essentiellement composés de résidences individuelles isolées ou groupées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Cette zone comporte cinq sous-secteurs, correspondant aux différents types de tissus urbains :

- **UHa** : quartier de Mons. Situé à flanc de coteau entre la Seine et les terrains du groupe ADP, il se caractérise par un tissu urbain aux parcelles très longues et étroites et un bâti souvent implanté en milieu de parcelle. Il s'agit de conserver le caractère particulier du lieu : habitat individuel majoritaire, parcelles closes de hauts murs de pierre, végétation, ...
- **UHb** : Quartier du Val. Édifié entre les voies ferrées et l'Orge, en grande partie reconstruit après-guerre, suite au bombardement de la gare de triage, ce quartier présente un caractère très homogène : maisons ou petits collectifs en pierre de taille ou en meulière, clôtures relativement basses et transparentes, parcellaire régulier. On y trouve de nombreuses « maisons jumelles », mode de composition qui marque fortement le paysage urbain de ce secteur.
- **UHc** : Cité de l'Air, lotissement récent situé entre la RD118, l'avenue JP Bénard et l'emprise aéroportuaire. Il possède une forme très spécifique et constitue un tout parfaitement homogène.
- **UHd** : Cité des Jardins. A proximité immédiate du centre ancien d'Athis, lotissement ancien à mi-chemin entre le lotissement ouvrier et la cité-jardin.
- **UHe** : Secteurs à dominante d'habitat individuel, pavillonnaire. Ils se situent sur le plateau, de part et d'autre de la RN7/RD7, et en bord de Seine.

La zone est concernée par plusieurs secteurs prioritaires identifiés au Plan de prévention du bruit dans l'environnement du Conseil départemental (voir périmètre portés à titre d'information en annexe du PLU).

Certains espaces situés en zones UHb et UHe sont soumis aux prescriptions du PPRI de la Seine et/ou au PPRI de l'Orge et de la Sallemouille (voir documents spécifiques en annexes du présent PLU).

Les constructions et installations à implanter dans les secteurs soumis aux bruits des aéronefs et aux nuisances phoniques de l'aéroport d'Orly (cf. plan de zonage) devront répondre aux normes d'insonorisation. Les règles induites par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly et ses évolutions ultérieures sont susceptibles de limiter la constructibilité de certains secteurs.

Certains espaces situés en zone UHa sont soumis aux prescriptions en matière d'urbanisme car situés dans le périmètre de sécurité du SMCA ORLY (zone SEVESO) (cf plan des servitudes n°2 en annexes du présent PLU).

Article UH 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt, sauf exception mentionnée à l'article UH2.
- Les aires de stockage de matériaux.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules

hors d'usage.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.
- Les aires d'accueil pour les gens du voyage
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale.
- Les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussements du sol :
 - o liés à un projet de construction dans la limite de 1 mètre de hauteur,
 - o liés à des aménagements paysagers, dans la limite de 2 mètres de hauteur

Article UH 2 : Conditions particulières d'occupations et d'utilisations des sols

Sous réserves de respecter les conditions énumérées, sont autorisés:

- Les constructions et installations suivantes sont autorisées sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - Le commerce, services et l'artisanat dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage (notamment : nuisances liées au stationnement des véhicules, nuisances liées aux activités induisant du transport lourd. Exemple : ateliers de mécanique, garage), dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².
- Les programmes de logements collectifs, non compris les résidences sociales ou hôtelières, devront comporter au moins 60 % de logements de plus de 50 m².
- Les travaux de modification ou de rénovation des installations classées existantes soumises à autorisation peuvent être autorisés à conditions :
 - de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 10%,
 - que les travaux permettent une amélioration des installations visant à réduire les nuisances ou les dangers qui peuvent en résulter,
 - que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain.

La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans dans la limite des surfaces de plancher détruites.

En secteur UHc : sont autorisés les entrepôts dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage (notamment : nuisances liées au stationnement des véhicules, nuisances liées aux activités induisant du transport lourd).

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et porter sur l'ensemble des unités foncières comprises dans la zone UHc.

Sur les zones concernées par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles (cf. annexe du présent PLU) :

- Les projets urbains devront prendre en compte ce risque.

Les bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage :

Ces bâtiments doivent être maintenus dans leur caractère architectural. Les aménagements ou extensions doivent respecter ce caractère architectural.

Les points de vue identifiés au plan de zonage :

L'implantation de nouvelles constructions ou installation devra permettre de préserver ces points de vue.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles édictées aux articles UH3 à UH5 et UH8 à UH11 et UH13 à UH16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UH 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3.50 mètres de largeur, trottoir(s) non compris pour une voie à sens unique et de 6 mètres de largeur, trottoir(s) non compris, pour une voie à double sens. Ces nouvelles voies devront être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

Pour la construction de logements individuels, une seule entrée principale est autorisée sur chaque terrain.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour les terrains privés, les équipements de réseaux sont à la charge du porteur de projet ou du propriétaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment celle des personnes à mobilité réduite. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte 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 situés sur l'emprise de la voirie.

Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles..., ne sont pas assujettis à cette règle. La largeur du terrain doit être suffisante pour permettre la réalisation de la place de stationnement à côté du bateau d'accès (soit environ un total de 10m de large).

3.3 Conditions d'accès aux bâtiments pour les personnes à mobilité réduite

Pour les opérations de logements, un cheminement accessible doit permettre d'atteindre, depuis un accès par la voie de desserte:

- soit l'entrée du ou des bâtiments donnant accès aux logements;
- soit l'entrée du ou des logements accessibles ou susceptibles de l'être, lorsque ceux-ci ont une entrée indépendante.

Le choix et l'aménagement de ce cheminement sont tels qu'ils facilitent la continuité de la chaîne du déplacement avec l'extérieur du terrain.

Article UH 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et autres types de réseaux

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA, établis en application du Code de Santé Publique et du règlement intercommunal d'assainissement du Grand Orly Seine Bièvre (GOSB), annexés au présent PLU. En cas de division de parcelle, le raccordement au réseau est à la charge de l'acquéreur.

4.1 Eau potable

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

Secteur UHc :

Le raccordement sur le réseau d'eau potable public ou celui de la plateforme aéroportuaire est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, établi sous la voie publique, ou à celui de la plateforme aéroportuaire.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement). L'évacuation des eaux usées (autres que domestiques) sera soumise également à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas, les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale, notion de « zéro rejet ».

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des propriétaires qui devront s'assurer de leur entretien régulier. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 litre/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, et devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, voire à les diminuer. Il est demandé la création systématique par le propriétaire de regards de façade (tabouret de branchement) permettant d'apprécier la conformité de l'écoulement des eaux pluviales et d'assurer une meilleure maîtrise du débit occasionné. Dans le cas d'un système de gestion des eaux en surplomb sur la voie, aucun rejet ne doit être effectué sur la voie publique.

4.4 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé, et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4.5 Déchets

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte et de stockage des encombrants correspondants aux besoins du projet et à la réglementation en vigueur pour le ramassage.

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements ou à 200 m² de surface de plancher, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UH 5 : Superficie minimale de terrains

La superficie du terrain doit permettre de respecter les articles applicables à la zone UH.

Article UH 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Bande d'implantation

Pour tous les secteurs excepté UHa et UHc :

Tout bâtiment neuf ou extension, principal ou annexe, s'implante à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur, calculée perpendiculairement à l'alignement des voies publiques.

Exception : au-delà de cette bande de constructibilité, seule l'extension d'une habitation existante ou la réalisation d'une annexe non destinée à l'habitation est autorisée, et ne devra pas excéder 25 m² d'emprise au sol. La création de places de stationnement est également autorisée.

6.2 Retraits d'alignement

Tout bâtiment neuf ou extension, d'habitation ou annexe, sera implanté selon les règles d'alignement suivantes :

Secteur UHa et UHc:

L'implantation de la construction s'effectue :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Secteur UHb : en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Secteur UHd : Il s'agit avant tout de respecter l'unité du lieu.

Dans la mesure du possible, on se rapprochera de l'implantation du bâtiment existant avant reconstruction.

En conséquence, les bâtiments observeront un retrait d'alignement de 3 mètres minimum et de 5 mètres maximum.

Secteur UHe : en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement

Les surfaces des auvents et escaliers réalisés entre une construction existante et l'alignement sont limités à 20m² de superficie au sol.

Article UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Secteur UHa :

Les constructions s'implantent en retrait d'au moins une limite séparative latérale en respectant la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après.

Si une construction à usage d'habitation (hors dépendances) existe sur la parcelle voisine, en limite séparative, la construction à édifier peut s'y adosser à condition de respecter les règles.

Secteurs UHb, UHc, UHe :

Les constructions s'implantent en retrait d'au moins une limite séparative en respectant la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après.

Secteur UHb :

En cas de destruction d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, la nouvelle construction s'implante dans le respect des dispositions du présent article ou avec un retrait au moins égal à la distance comptée entre l'ancienne construction et les limites de propriété.

Dans ce cas, la hauteur et l'emprise au sol de la nouvelle construction sont limitées à la hauteur et à l'emprise au sol de l'ancienne construction.

Secteur UHd : il s'agit avant tout de respecter l'unité du lieu. Dans la mesure du possible, on essaiera donc de se rapprocher de l'implantation du bâtiment existant avant reconstruction.

Exception pour l'ensemble de la zone UH: Pour les terrains d'angle, les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les bâtiments principaux doivent être implantés en retrait des limites séparatives en respectant la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après.

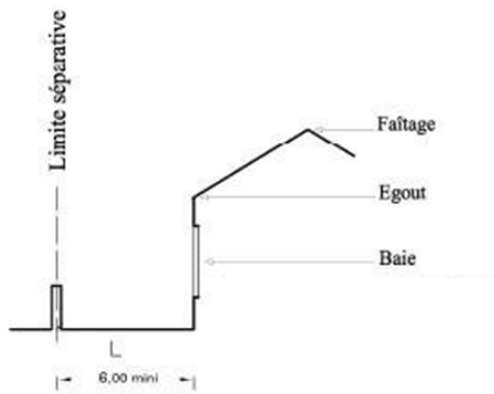
Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limites séparatives. La longueur maximale en mitoyenneté ne doit alors pas excéder 5 mètres.

Exception : pour les terrains d'angle, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle.

7.3 Retraits

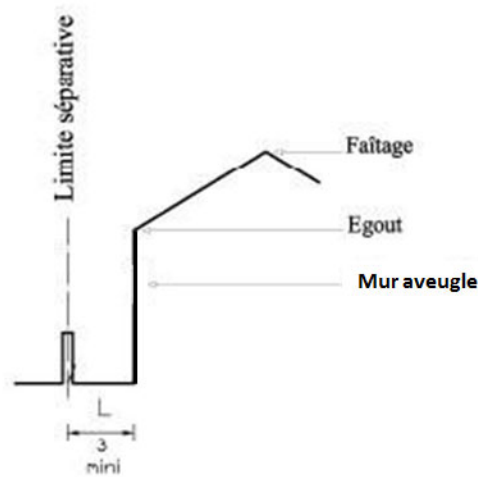
7.3.1 Façades comportant des baies

La construction doit être implantée en tout point de la façade à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 6 mètres si la façade comporte des baies.



7.3.2 Façades aveugles

La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres.



7.4 Création de baies

La création de baies sur des bâtiments existants est assujettit aux règles de retrait ci-dessus.

7.5 Exceptions

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, ...) ne sont pas assujettis à la règle générale.

Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

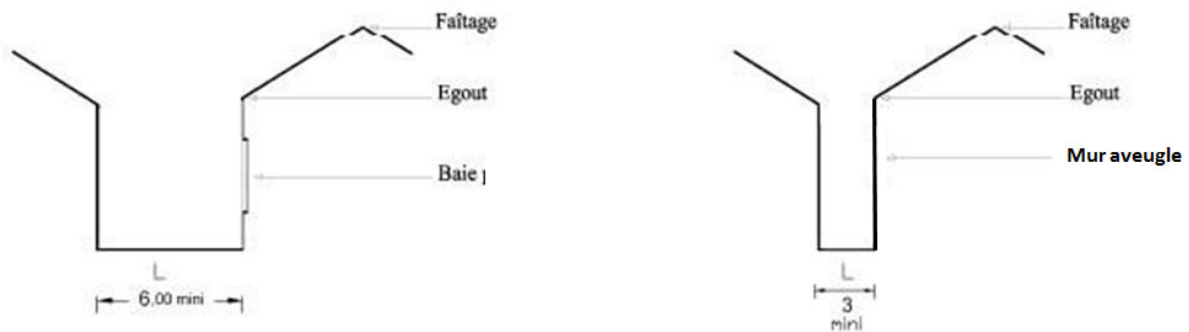
Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, l'extension au sol et la surélévation pourront être réalisées dans le prolongement de celle-ci, dans le respect des règles vues ci-dessus.

Les piscines couvertes ou non ainsi que les locaux techniques qui leurs sont nécessaires sont implantés à une distance au moins égale à 4 mètre des limites séparatives.

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

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute comptée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de :

- 6 mètres en cas de façade comportant une baie
- 3 mètres en cas de façades aveugles



Les annexes devront se situer à une distance minimale de 1 mètre par rapport à un autre bâtiment.

Secteur UHb :

En cas de destruction d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, la nouvelle construction s'implante dans le respect des dispositions du présent article ou avec une distance par rapport aux autres constructions au moins égale à celle comptée entre l'ancienne construction et ces constructions. Dans ce cas, la distance par rapport aux limites de propriété est au moins égale à la distance comptée entre l'ancienne construction et les limites de propriété.

La hauteur et l'emprise au sol de la nouvelle construction sont limitées à l'emprise au sol et à la hauteur de l'ancienne construction.

Article UH 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les balcons et les loggias,
- les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.

Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 35% de la superficie de la parcelle.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie de la parcelle. Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'intérêt

général.

Secteur UHb :

En cas de destruction d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, la nouvelle construction s'implante dans le respect des dispositions du présent article ou avec une emprise au sol maximale égale à celle de la construction détruite. Dans ce cas la distance par rapport aux limites de propriété est au moins égale à la distance comptée entre l'ancienne construction et les limites de propriété et la hauteur de la nouvelle construction est limitée à la hauteur de l'ancienne construction.

Secteur UHc :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.

Les parkings sous-terrains ne devront pas excéder 90% de la superficie de la parcelle.

Article UH 10 : Hauteur maximale des constructions

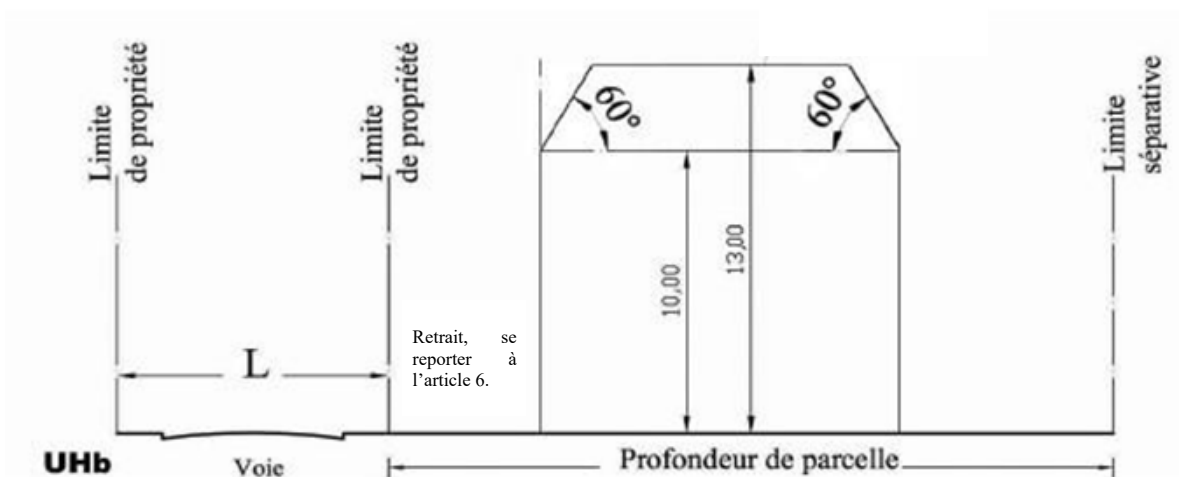
Dans tous les sous-secteurs sur les terrains plats, il est interdit tout décaissement du niveau naturel du sol pour construire des logements. Pour les terrains en pente, le décaissement n'est autorisé que s'il est nécessaire à la réalisation des constructions et sous réserve que ces dernières bénéficient d'une bonne insertion paysagère, en cohérence avec la configuration du terrain.

Secteur UHb

La hauteur maximale des constructions par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise des constructions ne peut excéder 13 mètres au faitage ou à l'acrotère.

A partir du niveau R+3 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 60° par rapport à la façade principale est imposé.

Volume maximum de la construction



La hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Secteur UHc

La hauteur maximale des constructions par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage ou à l'acrotère. Toutefois, pour les terrains bordant la rue des Pistes, cette hauteur est élevée à 16 mètres.

La hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,5 mètres au faitage.

Autres secteurs

La hauteur maximale des constructions par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.

A partir du niveau R+2 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 60° par rapport à la façade principale est imposé.

La hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,5 mètres au faitage.

Toutefois dans le périmètre du site inscrit des bords de Seine, figuré au plan de zonage du présent règlement, la hauteur des constructions est limitée à R+1+combles.

Volume maximum de la construction



Exceptions :

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz), et les aménagements liés à la sécurité (garde-corp,...) ne sont pas assujettis à la règle générale. Une tolérance de dépassement d'1,50 m de la hauteur maximum autorisée est permise pour les installations techniques destinées à réaliser des économies d'énergie. Ces dernières devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite de la hauteur existante avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UH 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 Règle générale

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des recommandations spécifiques pourront être exigées dans certains secteurs de la commune ou pour tenir compte de situations particulières.

Les installations techniques destinées à réaliser des économies d'énergie devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

11.2 Façades

Les façades doivent être maintenues en bon état conformément à la réglementation en vigueur sachant que les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans en application de l'article L132-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les extensions et surélévations de façades ou des bâtiments doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (matériaux existants, coloration, ...). Les saillies sur alignement sont interdites.

Les maisons en meulière ne doivent pas être revêtues d'enduit, à moins qu'un état dégradé de conservation de la pierre ne le justifie.

A l'exception des façades en bois, il est recommandé de recouvrir les façades d'au moins 20 % de brique, pierre ou meulière. Il est recommandé de traiter tous les soubassements en contact direct avec un espace commun public ou privé (rue, passage, entrées...) en matériaux résistants aux chocs de type brique ou pierre.

Pour les façades en bois, il est recommandé d'utiliser des bois naturellement imputrescibles et d'utiliser un des bois mentionnés en annexe du présent règlement.

Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois naturellement imputrescible, en métal ou en PVC. Leur teinte devra être harmonisée avec la couleur de la construction. Dans la mesure du possible, les caissons de volets roulants et les systèmes de réception ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Pour l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UHc :

L'implantation des constructions devra maintenir le caractère paysager de style pavillonnaire du site, en évitant l'implantation de larges bâtiments en façade.

Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 10 mètres devront marquer des rythmes verticaux tous les 15 mètres (rythmes des percements, traitement des parements, coloration d'enduits, joints...).

11.3 Toitures et couvertures

Les toitures terrasses seront traitées comme une « cinquième façade », de manière soignée. Elles pourront faire l'objet d'un refus en cas de non intégration avec les constructions avoisinantes.

La tôle ondulée est déconseillée, y compris pour la couverture des bâtiments annexes, des auvents, des marquises... L'utilisation du fibrociment est interdite.

Les éventuels éclairages de façade devront mettre en valeur l'ensemble de la façade et être conçues en harmonie avec l'environnement urbain.

11.4 systèmes de réception

Les systèmes de réception devront :

- Soit être invisibles depuis la rue. Ils devront avoir la même teinte que le support (mur).
- Soit être installés en toiture.

11.5 Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Les clôtures devront tenir compte du PPRI pour les secteurs concernés.

La numérotation des constructions devra être lisible depuis la voie publique et située à proximité de la porte d'entrée. Les lettrages devront avoir une hauteur comprise entre 10 et 15cm.

Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.

11.5.1 Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté. Les clôtures doivent être constituées :

- d'un dispositif de type claire-voie de préférence métallique ajouré à 50% et doublé d'une haie végétale, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.
- ou d'une haie végétale doublée d'un grillage éventuellement posé, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.

Les brises-vue sont interdits à l'exception des soubassements qui sont limités à 0,80 m de haut.

11.5.2 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives dans la marge de retrait des constructions par rapport à l'alignement mentionné à l'article 6 sont soumises aux dispositions applicables aux clôtures sur rue. Les matériaux ayant l'aspect de tôle ou de plastique sont interdits. Les clôtures en haie végétale pourront atteindre une hauteur maximale de 3 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures devront prendre en compte la situation du terrain et ne pas faire obstacle à la visibilité des automobilistes.

11.6 Publicités, enseignes et pré enseignes

Nonobstant toute disposition du présent article les publicités, enseignes et pré enseignes doivent être conformes, le cas échéant, au règlement local de publicité.

11.6.1 Dispositions générales

Sauf dérogation, tout dispositif posé sur l'espace public est interdit. Pour les façades commerciales, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du

décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

Les dispositifs ne peuvent pas être situés devant des baies, ni posées sur les balcons, les auvents et les marquises.

Le dispositif ne peut être implanté au niveau du pan coupé lorsqu'il en existe un à l'angle de deux voies.

Les dispositifs ne doivent pas dépasser les limites du mur support.

Le dispositif doit :

- Eviter les grandes dimensions (type 4x3m), les couleurs agressives, la multiplicité des messages,
- Rechercher une mise en valeur de l'architecture, l'harmonie du dispositif avec les dispositifs avoisinants et avec le bâtiment

Pour chaque unité foncière, il n'est autorisé qu'un seul dispositif par raison sociale. Le nombre d'enseignes sur la façade ne peut être supérieur à la somme des raisons sociales.

La superficie des publicités est limitée à 12m². L'implantation de ces dispositifs devra faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Les éclairages :

Les projecteurs doivent être strictement dirigés vers la façade ou l'enseigne :

- pour ne pas éclairer le ciel,
- pour ne pas éclairer les passants et les véhicules,
- pour ne pas être source de pollution lumineuse.

Les dispositifs clignotants sont interdits excepté pour les locaux de secours, d'urgence et de santé.

La couleur des dispositifs lumineux devra être en harmonie avec la couleur des bâtiments avoisinants. Dans un objectif de sécurité ils devront se démarquer clairement des feux de signalisation routière.

L'intensité des éclairages devra être déterminée pour ne pas créer de nuisance visuelle.

Les tubes lumineux sont autorisés, s'ils constituent des lettres ou signes découpés représentatifs de l'activité ou des éléments de décoration de l'enseigne; les tubes lumineux "filants", par exemple soulignant les modénatures des façades ou faisant le contour de la boutique, sont interdits.

Les conditions d'extinction devront être conformes à la réglementation en vigueur.

11.6.2 Dispositions spécifiques applicables aux enseignes

Les enseignes sont de préférence constituées de lettres indépendantes les unes des autres, sans panneau de fond (posées directement sur la façade).

Le dispositif d'éclairage doit être le plus discret possible et de préférence être intégré à l'enseigne.

En cas d'utilisation de spots, leur nombre et leur grosseur doivent être :

- un au maximum tous les mètres ;
- la longueur de la tige qui les soutient ne doit pas dépasser 15 cm de longueur ;

Les caissons lumineux sont autorisés lorsqu'ils sont diffusants, c'est-à-dire qu'ils présentent un fond sombre ou opaque (non lumineux) et que seules sont éclairées par transparence les lettres ou signes composant le message de l'enseigne: "lettres au pochoir". Ils doivent également être peu épais : moins de 15 cm.

11.7 Divers

Les dépôts sur les parcelles et visibles depuis la rue sont interdits.

Les dépôts sur l'espace public devront respecter les jours de collecte et devront maintenir une largeur de passage suffisante, conforme à la réglementation en vigueur pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article UH 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Règle générale

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux dont la surface de plancher excède 50m², des aires de stationnement devront être réalisées et devront répondre aux besoins supplémentaires générés. Les surfaces minimales à réserver sont définies ci-après. Les aires de stationnement devront être réalisées en dehors des emprises publiques. Elles ne sont en aucun cas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les constructions et travaux concernés par l'article L111-5-2 et L111-5-4 du code de la construction et de l'habitation doivent veiller à respecter les obligations disposées par ces mêmes articles concernant les bornes de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Normes de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduites

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur.

Dans les parcs de stationnement, un marquage au sol et des panneaux doivent signaler chaque place adaptée destinée aux visiteurs.

La largeur minimale des places adaptées doit être de 3,30 m.

Une place de stationnement adaptée située en extérieur ou en intérieur doit se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur ou à l'entrée des maisons qu'elle dessert.

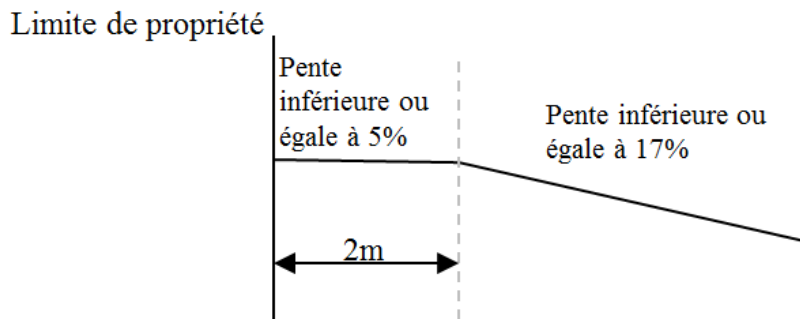
12.2 Dimensions des places sauf pour les places adaptées aux personnes à mobilité réduite

La surface imperméabilisée destinée au stationnement ne devra pas excéder 20 m² par emplacement.

Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers : 2,5 x 5 mètres.

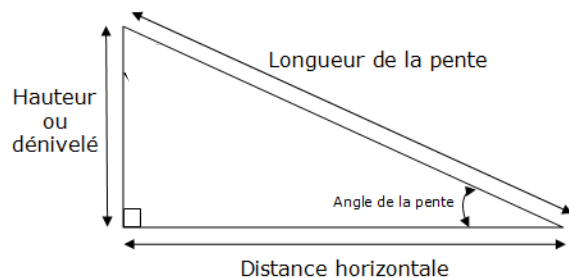
12.3 Rampes

Leur pente moyenne ne devra pas excéder 5% sur une distance de 2 mètres à compter de la limite de propriété. Au-delà de cette bande des 2 mètres, cette pente devra être inférieure ou égale à 17%. Les rampes ne devront pas être visibles de l'espace public.



Méthode de calcul :

Pente en % = Hauteur x 100 / distance horizontale.



12.4 Normes de stationnement pour les voitures et les deux-roues motorisés

- Habitat :
 - o 1 place par logement type studio,
 - o 1 place par logement social (PLS, PLAI, PLUS)
 - o minimum 2 places pour tous les autres logements

Exception : Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour:

- Les logements financés par prêt aidé de l'Etat,
- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- Les résidences universitaires,

Toutefois, lorsque les logements mentionnés ci-dessus sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées ci-dessus, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

- Services, commerces, artisanat, industrie, entrepôt : minimum 1 emplacement pour

60 m² de surface de plancher. Pour les commerces, les places de stationnement devront être adaptées à la fréquentation des usagers.

- Bureaux :
 - A moins de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au maximum une place pour 45m² de surface de plancher
 - A plus de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher
- Foyers, résidences de personnes âgées ou dépendantes : 1 emplacement pour 2 logements.
- Hôpitaux, établissements de santé, maisons médicalisées : 1 emplacement pour trois lits.
- Ecoles maternelles et primaires : 1,5 emplacement par classe.
- Collèges, lycées : 2 emplacements par classe et 5 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.
- Enseignement supérieur : 1 emplacement pour 10 étudiants et 10 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.

Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places induites par le fonctionnement de l'établissement.

Il est préconisé pour les services, activités et commerces de prévoir une aire de livraison.

12.5 Stationnement vélos

Aménagement des stationnements :

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes.

A cet effet, un local fermé et couvert sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité immédiate des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes).

Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé

Nombre d'emplacements :

- Habitat : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.
- Établissements scolaires :
 - Ecoles primaires : une place pour 8 élèves,
 - Collèges et lycées : une place pour 3 élèves,
 - Autre : une place pour 3 étudiants.

12.6 Exceptions

Dans un rayon de 500 mètres autour des gares existantes ou à créer, les normes de stationnement sont divisées par deux (sauf pour les bureaux et les cycles).

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, ne sont pas assujettis à la règle UH 12.

Article UH 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Tout espace non imperméabilisé devra être végétalisé et entretenu pour préserver l'aspect général de la rue.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces locales et non invasives équivalentes (voir liste en annexe du présent règlement). Toutefois cette obligation n'est pas applicable pour les plantations visées à l'annexe « plantations déconseillées ».

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 30 % de la superficie du terrain. Cette proportion est portée à 10% sur le secteur UHc.

La distance des plantations par rapport aux limites parcellaires devra être conforme aux réglementations en vigueur sachant que les normes en vigueur imposent un minimum de 0.5mètres pour des espèces dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres, et un minimum de 2 mètres pour les espèces dont la hauteur est supérieure à 2 mètres. Notamment pour toute plantation une distance suffisante devra être respectée par rapport à la limite séparative pour prévenir toute gêne sur la propriété voisine telle que le dépassement des racines traçantes et des branches ou la chute de feuilles.

Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage : ces arbres devront être préservé le long de leur durée normale de vie.

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage : les arbres qui les composent devront être préservés ou remplacés par des sujets d'essence similaire. Ils peuvent toutefois être supprimés pour un aménagement de l'espace public ou la création d'un nouvel accès.

Les espaces verts à préserver identifiés au plan de zonage : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes locales et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement)

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage : ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces végétalisés situés dans une bande de 5 mètres comptés à partir des rives de l'Orge et de la Seine : ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

Article UH 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La surface de plancher ne pourra excéder ce qu'il est possible de créer en application de

l'ensemble des articles de la zone UH.

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

Tout nouveau bâtiment doit satisfaire aux critères de performance énergétique minimums tels que prévus par la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et chaque fois que possible atteindre une performance dite « bâtiments à énergie positive ».

Pour le secteur UHC, l'énergie devra être issue de la réutilisation d'énergies produites par les activités implantées à proximité, sauf impossibilité technique.

Dans tous les cas, les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les bâtiments existants :

- les logements privés dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh par m² et par an doivent être rénovés avant 2025 ;
- lors d'un ravalement de façade l'isolation thermique des éléments traités doit être améliorée si nécessaire, des équipements de suivi doivent être mis en place,
- lors d'une rénovation importante la maîtrise des consommations d'énergies doit être améliorée, si possible
- lors de travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables la performance énergétique doit être améliorée, si possible

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

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication électronique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.