

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH correspond à une zone d'habitat individuel peu dense avec jardins.

Cette zone comprend deux sous secteurs :

- *UHa situé avenue Léon Maugé / rue Jules Chopin / rue du Général Gallieni sur lequel une orientation d'aménagement et de programmation s'applique ;*
- *UHb situé rue Victor Hugo / rue Gabriel Péri sur lequel une orientation d'aménagement et de programmation s'applique ;*
- *UHc situé rue Jean Jaurès lequel une orientation d'aménagement et de programmation s'applique.*

Rappel : concernant les nouvelles constructions à usage d'habitation, il n'est plus possible de faire de distinction entre habitat individuel et habitat collectif.

ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 2 - Les constructions liées à l'industrie.
- 3 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 4 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 5 - La transformation en habitations des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, est interdite sur les portions suivantes :
 - Avenue Gabriel Péri : n°25 ;
 - Avenue Léon Maugé : n°34 ;
 - Boulevard du Maréchal Foch : n°34 ;
 - Chemin de la Marinière : n°7 ;
 - Rue d'Estienne d'Orves : côté pair : n°142 et n°204 et coté impair n° 81 à 103 ;
 - Rue Jules Chopin : n°27 ;
 - Voie de Châtenay : n°53 et n°87.

- 6 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 7 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- 1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'à partir de 5 logements, tout programme de logements collectifs ou individuels comporte au moins 40% de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi S.R.U. En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation à condition que tout programme de logements collectifs ou individuels comporte au moins 40% de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi S.R.U. en UHa, UHb et UHc. En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.
- 3 - Les constructions à usage de d'artisanat et de commerce sont autorisées à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 4 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage d'une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 5 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 6 - Les remblais à condition :
 - qu'ils ne soient pas supérieurs à 40 cm dans le cas d'une faible pente, c'est-à-dire d'un degré inférieur à 5% ;
 - qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm dans le cas d'une forte pente, c'est-à-dire d'un degré supérieur ou égal à 5%.

En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.

7 - Dans le périmètre de la servitude L.151-41 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme située le long du boulevard du Maréchal Foch, les constructions ou installations autorisées ne doivent pas être d'une superficie de surface de plancher supérieure à 30 m².

8 - Dans l'"espace lisière" de la forêt de Verrières identifié au plan de zonage, seules seront autorisées :

- les constructions nouvelles seulement si elles s'intègrent dans un site urbain constitué. De plus, la limite spatiale de leur constructibilité est le front d'urbanisation du site urbain constitué dans lequel elles s'intègrent, c'est-à-dire que l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif ;
- les extensions de constructions existantes, les abris de jardin et piscines découvertes dans la limite du règlement de la zone.

ARTICLE UH.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,5 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements, de 5 mètres s'il dessert entre 3 et 9 logements et de 8 mètres s'il dessert 10 logements et plus. Dans le sous secteur UHc, pour une desserte de 10 logements et plus, la largeur minimale est ramenée à 6 mètres.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne à la circulation est la moindre (à évaluer en fonction du gabarit de la voie, du stationnement, de la sécurité, des flux ...).

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et ne doivent pas être inférieures à 3,5 mètres.

Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 8 m et être aménagées afin de permettre le passage de deux files de voitures. Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m de long mesurée à partir d'une voie publique, cette largeur pourra être ramenée à 3.50 m lorsqu'elle dessert une ou deux habitations individuelles, et à 5 m lorsqu'elle dessert au plus quatre habitations individuelles.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif en vigueur sur la commune.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Ainsi, aucun raccordement au réseau public ne sera autorisé sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol. Dans ce cas, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

Cette règle s'applique également pour l'évacuation des eaux pluviales liées aux extensions des constructions existantes, même si ces dernières sont raccordées au réseau public.

Tout projet, y compris en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, intègre la rétention a minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame de 8 mm en 24h.

De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1000 m² de Surface de Plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'unité foncière.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre 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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.

ARTICLE UH.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UH.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

- 1 - Toute construction nouvelle, y compris les annexes et garages, doit s'implanter à un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques et privées. Pour le sous secteur UHa, les balcons et les saillies peuvent être implantées dans la marge de recul de 5 mètres.
- 2 - Dans le cas de terrains longeant une sente ou un sentier, les constructions devront s'éloigner d'au moins 2,50 mètres de la limite d'emprise de la sente ou du sentier. Dans le cas où la façade concernée comporte des baies assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail, la construction devra s'éloigner d'une distance d'au moins 8 mètres mesurés à partir de la limite opposée de la sente ou du sentier.
- 3 - Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans le cas où le projet de construction s'implanterait sur plusieurs parcelles formant une unité foncière, les règles ci-après s'appliquent à l'unité foncière.

1 - Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées:

- pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 12 mètres :

La nouvelle construction doit s'implanter soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait.

- pour les terrains dont la largeur est supérieure à 12 mètres :

La nouvelle construction doit s'implanter soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait.

L'épaisseur de la construction en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

2 - Dans cette bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées, la marge de recul séparant la nouvelle construction des limites séparatives sera au moins égale à :

- une distance minimale de 8 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 40 cm du sol ;
- une distance minimum de 2,50 mètres si la façade :
 - o est aveugle ;
 - o ne comporte que des baies éclairant des espaces de circulation ou de dégagement ;
 - o ne comporte que des châssis fixes et translucides ;
 - o ne comporte que des châssis ouvrants et transparents situés à plus de 1,90 mètre de hauteur d'allège comptée à partir du plancher de la pièce à éclairer ;
 - o ne comporte que l'entrée de la construction ou une porte pleine ;
 - o ne comporte qu'un escalier extérieur ;
 - o ne comporte que des ouvertures en sous-sols à moins de 60 cm du terrain naturel.

3 - Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :

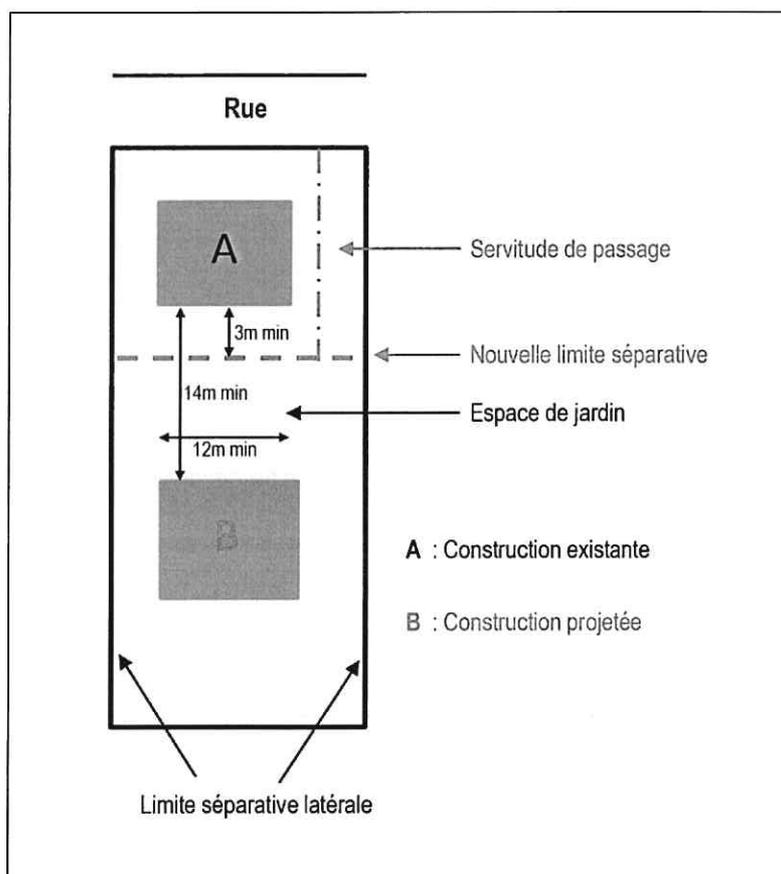
- La nouvelle construction doit obligatoirement s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Seuls les garages et les annexes peuvent être implantés en limites séparatives.

- 4 - Au-delà de cette bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées, la marge de recul séparant la nouvelle construction des limites séparatives sera au moins égale à :
- une distance minimale de 10 mètres, si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 40 cm du sol ;
 - une distance minimum de 4 mètres, si la façade :
 - o est aveugle ;
 - o ne comporte que des baies éclairant des espaces de circulation ou de dégagement ;
 - o ne comporte que des châssis fixes et translucides ;
 - o ne comporte que des châssis ouvrants et transparents situés à plus de 1,90 mètre de hauteur d'allège comptée à partir du plancher de la pièce à éclairer ;
 - o ne comporte que l'entrée de la construction ou une porte pleine ;
 - o ne comporte qu'un escalier extérieur ;
 - o ne comporte que des ouvertures en sous-sols à moins de 60 cm du terrain naturel.
- 5 - Dans les sous secteurs UHa, UHb et UHc, la marge de recul séparant la nouvelle construction des limites séparatives sera au moins égale à :
- une distance minimale de 8 mètres, si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 40 cm du sol mis, à part du côté du futur jardin public en UHa où la distance peut être réduite à 5 mètres ;
 - une distance minimum de 2,50 mètres, si la façade :
 - o est aveugle ;
 - o ne comporte que des baies éclairant des espaces de circulation ou de dégagement ;
 - o ne comporte que des châssis fixes et translucides ;
 - o ne comporte que des châssis ouvrants et transparents situés à plus de 1,90 mètre de hauteur d'allège comptée à partir du plancher de la pièce à éclairer ;
 - o ne comporte que l'entrée de la construction ou une porte pleine ;
 - o ne comporte qu'un escalier extérieur ;
 - o ne comporte que des ouvertures en sous-sols à moins de 60 cm du terrain naturel.

- 6 - Pour les terrains en limite de la Bièvre et du Bief, les fonds de terrain seront inconstructibles sur une profondeur de 5 mètres.
- 7- Les piscines ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives.
- 8 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante.
- 9 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par un sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 10 - Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux annexes, ni aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique, ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 11 - Dans le cas d'une division parcellaire :

En sus des règles correspondant aux marges de recul, les constructions existantes doivent s'écarter d'une distance égale :

- à au moins 3 mètres de la limite séparative de division avec un minimum de 14 mètres de la nouvelle construction, sur une largeur de 12 mètres minimum conformément aux dispositions figurant à l'article UH.13.



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

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à 14 mètres.
- 2 - Dans les sous secteurs UHa,UHb et UHc, la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à la hauteur de l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.
- 3 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante.
- 4 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par un sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 5 - Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux annexes, ni aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique, ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Dans le sous secteur UHa, les balcons, les terrasses et les rampes ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

- 2 - Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux constructions destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux au droit du point considéré (égout du toit, acrotère, faitage). Ainsi dans le cas d'un remblai autorisé sous condition en UH.2, ce dernier sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur.

La hauteur maximum indiquée devra être respectée en tous points de l'élément de construction considéré (égout du toit, acrotère, faitage).

- 1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faitage.
- 2 - Dans les sous secteurs UHb et UHc, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faitage.

- 3 - La hauteur totale des bâtiments annexes, y compris les garages, ne peut excéder 3 mètres au faitage ou à l'acrotère.
- 4 - Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UH.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire, tout comme la déclaration préalable, peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont 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 (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

A l'intérieur des périmètres de protection des sites et monuments inscrits ou classés délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique, les travaux doivent se conformer à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être dissimulées, c'est-à-dire non visible, mis à part les cheminées.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devra se faire obligatoirement en toiture en dessous du niveau de faitage prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti.

Il est recommandé d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - Matériaux et revêtements

Les différents murs de façade, 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 les garanties de bonne conservation.

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des paysages urbains de la zone. Les enduits seront de préférence ton sable ou ton pierre avec possibilité de marquage des modénatures et des soubassements avec une autre teinte.

Les couleurs vives et primaires sont interdites.

Dans le cas d'extension de la construction existante, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les façades en ciment ou matériaux de construction bruts ainsi que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

Le bardage en PVC sur les façades des constructions est interdit.

3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel, pour supporter des volumes, sont interdits.

4 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront réalisées en matériaux traditionnels, de préférence à deux pentes égales comprises entre 35° et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient composées de matériaux renouvelables, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.

L'accès des toitures terrasses n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement et dans le sous secteur UHa où elles peuvent être accessibles.

Les ouvertures en toiture sont admises. Cependant, les châssis "tabatière", les lucarnes retroussées ou "chien-assis" et les lucarnes rampantes ou "chien couché" sont interdits sauf si la construction concernée en possède déjà ou si ce type d'ouverture est déjà fortement présent dans le secteur ou le

quartier. Ces ouvertures doivent être traitées de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

En cas de création de plusieurs châssis de toit, le nombre total de châssis nouvellement créés par versant de toiture et par niveau sera limité à une unité par tranche de 5 m linéaire de toiture (2 unités pour 5 à 10 m, 3 pour 10 à 15 m, etc.). Ils seront le moins saillants possible par rapport à la surface de la toiture et d'une couleur proche de la couleur des matériaux de couverture. Ils seront, si possible, situés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur.

5 - Garages et annexes

Les garages et annexes doivent, dans la mesure du possible, être traités en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

Les annexes s'implanteront de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'elles ne créent pas de nuisance aux voisins.

6 - Clôture

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures sur rue et dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement devront être ajourées. Il est possible de réaliser :

- un mur maçonné de 0,80 m maximum de hauteur, enduit d'une seule teinte claire surmonté d'un grillage ou d'un bardage (minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein), le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur totale. Les porches au dessus du portail peuvent être autorisés s'ils utilisent les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale ;
- un muret-jardinière ou un mur-bahut (protégé ou non par un chaperon), d'une hauteur totale hors-tout de 1,20 m. Ce muret-jardinière devra être réalisé en matériaux nobles, c'est-à-dire de qualité ;
- un simple grillage sur poteaux de fer d'une hauteur totale de 1,80 m.

Pour les clôtures sur rue, le festonnage est interdit.

Le bardage en PVC des clôtures sur rue et en limite séparative est interdit.

La réalisation d'une clôture en meulière est obligatoire dès lors qu'il y a au moins un mur meulière sur une des parcelles limitrophes à celle de la nouvelle construction. Ainsi, la nouvelle clôture en meulière devra se faire en continuité de la clôture en meulière limitrophe existante.

Une étude particulière pourra être demandée par le service instructeur en fonction de la pente du terrain.

Le long de la voie de la vallée de la Bièvre (RD 60), un dépassement de la hauteur maximale de 1,80 mètre pourra être autorisé afin de protéger les habitations contre les nuisances sonores. Ces murs devront être paysagers et s'intégrer au mieux dans l'environnement.

Pour les clôtures en limite séparative, il est possible de réaliser :

- un mur maçonné de 0,80 m maximum de hauteur enduit d'une seule teinte claire surmonté d'un grillage ou barraudage (minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein) de 1 mètre, le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur totale ;
- un grillage simple sur poteaux de fer d'une hauteur totale de 1,80 m ;
- un mur plein d'une hauteur maximum totale de 1,80 m, réalisé en pierres jointoyées ou enduit à l'identique de la construction sur les 2 faces de celui-ci. Ce dernier peut être exceptionnellement autorisé pour des critères architecturaux, topographiques, d'ensoleillement et/ou de paysage, sur au maximum la moitié du linéaire de clôture (y compris les murs mitoyens). Ce mur ne peut être réalisé ni en façade sur rue, ni dans les 5 premiers mètres à compter de l'alignement.

Les parties pleines des clôtures seront soit :

- enduites à l'identique de la construction principale ;
- réalisées en meulières ou calcaires grossiers rejointoyés.

Les coloris et matériaux des parties en maçonnerie devront être identiques à ceux de la construction principale ou aux clôtures voisines respectant la réglementation.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les murs antérieurs à la date d'approbation du premier Plan d'Occupation des Sols (1978) et dont la hauteur dépasse 1,80 m pourront être reconstruits ou confortés à l'identique.

Sur la rue de Paris, entre le bras mort de la Bièvre et le carrefour rue des Coteaux/rue de Paris, des murs de clôture pleins en meulière pourront être édifiés, à l'alignement ou en retrait d'un mètre par rapport à celui-ci. Ces murs en meulière ne pourront dépasser 2 m de hauteur totale et pourront comporter un chaperon défini alors en conformité avec la toiture des bâtiments inclus dans la propriété ainsi close.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement. Toutefois, en vertu de caractéristiques de certaines voies et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait par rapport à la clôture.

Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés.

Si la profondeur ne permet pas au portail de se refermer lorsque le véhicule est stationné sur la parcelle, le portail devra coulisser afin de permettre sa fermeture.

Les murs de soutènement ne devront pas dépasser 2 m de hauteur totale mesurée à partir du terrain le plus bas, surmontés si nécessaire d'un grillage.

7 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis, isolés ou situés dans un espace paysager remarquable, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé, ...) ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée ;
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture ;
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés ;
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ;
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés ;
- tout mur en pierre meulière détruit, en totalité ou en partie, devra être reconstruit à l'identique. Sur le linéaire du mur en pierre meulière, seul est autorisé un portillon par unité foncière, d'une largeur inférieure ou égale à un mètre.

ARTICLE UH.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour d'une gare :
 - o 1 place de stationnement par logement² ;

¹ Se référer au plan de zonage

² Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

- pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour d'une gare :
 - o 2 places de stationnement par logement dont une couverte ;

Dans le cas d'opération de 5 logements et plus, 10% de places créées s'y ajouteront et seront destinées au stationnement des deux-roues motorisées.

- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour d'une gare :
 - o 0,5 place de stationnement par logement¹ ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées hors du périmètre de 500 mètres autour d'une gare :
 - o 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare :
 - o 1 place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare :
 - o 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Dans les sous secteurs UHa, UHb et UHc, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement pour les 1 et 2 pièces principales ;
- 2 places de stationnement par logement pour les 3 pièces et plus ;
- 1 place de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat ;
- 10% du nombre de places de stationnement en plus pour les visiteurs.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

En cas d'extension d'une construction existante, il n'est pas demandé de place de stationnement supplémentaire, sauf en cas de création d'un logement supplémentaire.

En cas de division parcellaire, le lot bâti doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division.

¹ Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat à partir d'opérations de plus de deux logements :
 - o 0,75 m² par logement d'une ou deux pièces avec une superficie minimale de 3 m² ;
 - o 1,50 m² pour chaque logement de plus de deux pièces avec une superficie minimale de 3 m².

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert, et lorsque cela est possible construit en rez-de-chaussée. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

- pour les constructions à usage de bureaux :
 - o 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum.
- pour les constructions à usage de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher :
 - o 1 place par tranche de 10 salariés.
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 15%¹ de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 50% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans les sous secteurs UHa et UHb

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être végétalisées à hauteur de 40% de la surface totale de l'unité foncière dont la moitié - soit 20% de la surface totale de l'unité foncière - doit être conservée en espace de pleine terre.

Dans le sous secteur UHc

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 40% de la surface totale de l'unité foncière.

- 2 - L'extension verticale d'une construction existante qui ne respecte pas le pourcentage d'espace de pleine terre indiqué ci-dessus, peut être autorisée à condition de respecter les règles de l'article UA 10 et de ne pas réduire davantage l'espace de pleine terre existant.
- 3 - Pour les terrains issus d'une division parcellaire, afin de préserver des espaces de jardins en prolongement des constructions principales, un espace libre de toute construction doit être préservé en vis-à-vis entre la façade existante ou le pignon existant et la façade projetée ou le pignon projeté. Cet espace doit avoir une largeur minimale de 12 mètres et une longueur d'au moins 16 mètres.

¹ Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

4 - Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments végétaux, isolés ou situés dans un espace paysager remarquable, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de l'espace paysager identifié sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les espaces paysagers identifiés doivent être préservés. La coupe ou l'abattage d'arbres situés dans ces espaces paysagers identifiés ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires. Les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et la composition existante ;
- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement de ces espaces paysagers identifiés.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces paysagers identifiés.

ARTICLE UH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UH.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique RT 2012.

Au-delà du respect de la réglementation thermique RT 2012, toute nouvelle construction qui respectera les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes pourra bénéficier d'une augmentation de 10% de l'emprise au sol et d'une diminution équivalente, soit 10%, des espaces de pleine terre.

Les conditions relatives aux performances énergétiques et environnementales pour bénéficier de ce bonus de constructibilité sont les suivantes :

- la nouvelle construction doit être équipée d'un système de type énergie renouvelable permettant d'assurer a minima 50% des besoins en eau chaude sanitaire ;
- la nouvelle construction ayant des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif doit mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables ;

- la nouvelle construction à vocation d'habitat doit être à énergie "passive ou positive".

Ainsi, pour les constructions respectant les conditions ci-dessus :

- 1 - l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain ;

Dans le sous secteur UHa, les balcons, les terrasses et les rampes ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol ;

- 2 - les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 40% de la surface totale de l'unité foncière ;

Dans les sous secteur UHa et UHb

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 10% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le sous secteur UHc

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 30% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UH.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : 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 privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.