

ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine mixte, située de part et d'autre d'axes urbains structurants :

- RD 25 : rue Henri Dunant et boulevard Aristide Briand ;
- Une partie de l'avenue Charles de Gaulle ;
- et ponctuellement en périphérie du centre ancien et rue des Ecoles.

Cette zone fait l'objet de 3 types de secteurs en fonction de variations dans les gabarits, implantations et destinations :

- **Le secteur UBa** accompagne les secteurs les plus marqués par des logiques en place et à développer des fonctions résidentielles et de commerces/artisanat / services, principalement en rez-de-chaussée d'immeubles et avec des implantations en front de rue ; il s'agit du tronçon central du Boulevard Aristide Briand et d'une partie de l'avenue Charles de Gaulle.
- **Le secteur UBb** où la logique de front de rue est moins marquée (rue Henri Dunant, aux abords du centre ancien et rue des Marronniers)
- **Le secteur UBc**, sur un tronçon nord du Boulevard Aristide Briand, où la fonction résidentielle est plus marquée, dans des gabarits un peu moins hauts.

Article UB-1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- En rez-de-chaussée des constructions implantées sur les terrains bordés par un « linéaire de commerce, artisanat et services » repéré sur les plans de zonage, les changements de destination ou la création de locaux aux destinations autres que :
 - les commerces et services ;
 - les activités artisanales ;
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UB ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les travaux de démolition totale ou ceux portant atteinte au caractère et à l'architecture des bâtiments remarquables protégés ou intégrés dans des ensembles bâtis cohérents repérés sur le plan de zonage, à l'exception des travaux réalisés sur des parties du bâtiment dissociable du bâtiment d'origine et ne présentant pas d'éléments d'architecture remarquables.
- Les affouillements et exhaussements des sols d'une hauteur supérieure à 1,50 m et d'une superficie de plus de 100 m², et qui ne sont pas nécessaires :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la réalisation de recherches archéologiques.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.

Article UB 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumises à conditions particulières les constructions suivantes :

UB 2-1 Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées :

- en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
- ou sur les «linéaires de commerce, artisanat et services » repérés sur les plans de zonage et règlement graphique, en accompagnement d'une activité commerciale, artisanale ou de services,
- ou en dehors des linéaires commerciaux, en accompagnement d'une activité commerciale ou artisanale.

Elles ne peuvent pas représenter plus de 20% de la surface de plancher totale de la construction, sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

UB 2-2 Les constructions à destination d'habitat collectif : en application de l'article L 111-24 du code de l'urbanisme, les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 800 m² de surface de plancher ou 12 logements, doivent respecter au moins 40% de logements locatifs sociaux.

Lorsque les constructions sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé ou valant division...), l'obligation d'affecter 40% de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logements prévues dans l'opération d'aménagement.

UB 2-3 Les installations classées : en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

UB 2-4 Les constructions à destination autres que le logement sont autorisées à condition de ne pas être citées à l'article UB 1 et de ne générer ni gêne, ni pollution et ni nuisances (sonores et olfactives notamment).

UB 2-5 Bâtiments remarquables et ensembles bâtis cohérents : sont autorisés les aménagements, travaux et extensions sur des bâtiments remarquables protégés ou intégrés dans des ensembles bâtis cohérents (identifiés sur le plan de zonage), à condition de ne pas entraîner la démolition totale de ces bâtiments ni d'en altérer l'aspect extérieur.

Les aménagements, et possibles extensions, devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales remarquables et respecter l'harmonie des ensembles bâtis cohérents (cf. article 11).

Article UB 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

UB 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un deuxième logement.

Si la voie dessert au moins 2 logements :

- sa largeur minimum est fixée à 5 m. Cette dimension est portée à 8 m pour une voie de plus de 50 m de longueur ;
- elle doit faire l'objet d'aménagements adaptés permettant d'assurer la sécurité des piétons et personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UB 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, 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 situé sur l'emprise de la voie.

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 15 m de linéaire de façade.

Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Tous travaux sur le domaine public doivent faire l'objet d'une autorisation des services de voirie.

Article UB 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eaux, d'électricité et d'assainissement

UB-4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

UB-4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif. Les conditions de branchement Eaux Usées et Eaux Pluviales devront être conformes aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du Syndicat de l'Orge et du SIAHVY.

UB 4-2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant. L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions des articles du code de l'urbanisme en vigueur (R111-8 à R 111-12).

Les installations produisant des eaux usées doivent implanter des systèmes de prétraitement de leurs eaux usées tels que des déshuileurs, séparateurs à graisses, séparateurs à féculés...

UB 4-2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.

Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.

Une étude de perméabilité des sols pourra être exigée en fonction du projet de construction. Celle-ci pourra déterminer la solution technique d'infiltration :

Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.

Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne) **ou l'étude de sol l'atteste**, la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris **et aux prescriptions du SIAVHY et du SIVOA.**

UB- 4-3 Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

UB- 4-4 Locaux pour la collecte des déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Ce local devra être ventilé et disposer d'un point d'eau et d'un siphon de sol pour son nettoyage.

Article UB 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels, **les balcons** ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptés depuis le niveau du trottoir ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- En cas de recul des constructions par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu :
 - les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
 - les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.

Dispositions générales

UB 6-1 En secteurs UBa et UBb, Les constructions **peuvent** être implantées :

-soit à l'alignement existant ou projeté et repéré sur le plan de zonage,

-soit en retrait d'au moins 1 m.

-soit rejoindre l'alignement d'une construction mitoyenne existante

UB 6-2 En secteur UBc et sur les terrains inscrits dans le périmètre de l'OAP n° 8, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement projeté, soit en respectant un recul à l'égard de cet alignement, compris entre 1 m et 2,50 m.

UB 6-3 Pour toutes les constructions :

- Les parties de construction, situées au-dessus de 11,50 m de hauteur, comptés depuis le niveau du trottoir, doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1,80 m **sur au moins 2/3 de la longueur de façade.**

UB 6-4 A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement existant ou projeté, doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m **ou se composer d'un arc de cercle tangent à ces alignements.** La partie de terrain située entre le pan coupé et l'alignement entre dans le domaine public.

Dispositions particulières

UB 6-5: Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU seules sont autorisées les réhabilitations, **ou les modifications de toitures et les surélévations dans le prolongement des murs existants.**

UB 6-6 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches...;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.

Dispositions générales

UB 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement projeté :

- les constructions doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales.

Dans tous les cas, les retraits des limites séparatives latérales sont possibles pour les parties de construction situées au-delà d'une épaisseur minimum de 10 m comptés depuis la façade bâtie sur rue

UB 7-2 Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement projeté, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

UB 7-3 Dans tous les cas, les constructions (ou parties de construction) dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 m peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond.

UB 7-4 Si la limite séparative correspond à une limite avec un terrain bâti situé en zone UH, les constructions doivent être implantées en retrait, sauf si elles s'adosent à une construction existante voisine en bon état. La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à la façade de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur).

UB 7-5 En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent respecter :

- En cas de façade avec baie(s), une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit, ramené à la moitié de leur hauteur **en secteur UBa**, avec un minimum de 8 m.
- En cas de façade sans baie, une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m
- En cas de limite avec l'emprise ferroviaire ou avec l'autoroute A6, cette distance est portée à 6 m avec possibilité de baie de service (wc, salle de bains, cuisine).
- Une distance minimale de 2,5 m pour les annexes.

UB 7-6 Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non, **excepté pour les pare-vues**.

Dispositions particulières

UB 7-7 Dans le cas de constructions existantes non conformes à la date d'approbation du PLU sont autorisées :

- les réhabilitations ou modifications de toitures.
- Les extensions/ surélévations à l'aplomb de l'existant, (dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser) mais aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UB 7-8 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

UB 7-9 Lorsque le terrain borde l'emprise ferroviaire ou l'aqueduc de la Vanne, les implantations et recul doivent respecter les servitudes d'utilité publiques qui s'imposent. (cf. annexes du PLU).

Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Champ d'application

Des parties de construction reliées uniquement en sous-sol ou par des éléments d'architecture ou passerelle ouverte ou close, arche ou arcade... constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Seule la liaison d'au moins 2 niveaux de constructions consécutifs situés au-dessus du niveau du sol avant travaux est considérée comme faisant partie d'une même construction et ne relève pas du présent article.

Hors champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour le calcul des distances dans l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches... ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes ;
- Les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.

Dispositions générales

UB 8-1 Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à :

- la hauteur de façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies, avec un minimum de 8 m
- la hauteur de façade la plus basse, si seule la façade la plus haute comporte des baies, avec un minimum de 8 m ;
- la hauteur de façade la plus basse ou la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si aucune des façades ne comporte de baie, avec un minimum de 4 m.

Dispositions particulières

UB 8-2 En cas d'impossibilité technique, les dispositions figurant au UB 8-1 ne s'appliquent pas aux réhabilitations et ni aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et sous réserve que les extensions soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante ou sans les dépasser.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-avant.

UB 8-3 Dans le cas où la hauteur des constructions annexes ne dépasse pas 3,50 m et la hauteur des ouvrages techniques ne dépasse pas 3 m, la distance minimale est fixée à 3 m entre :

Zone UB

- la façade d'une construction principale et les constructions annexes ou ouvrages techniques ;
- les constructions annexes et les ouvrages techniques.

UB 8-4 Dans le cas de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins 1 niveau », la distance minimale à prendre en compte entre deux façades avec baies est fixée à la hauteur de la façade la plus haute comptée depuis le haut du socle, avec un minimum de 8 m.

UB 8-5 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 9 – Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement (Titre II en début de règlement).

Dispositions générales

UB 9-1 A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement, l'emprise au sol maximale est fixée à 70%. Il est possible de dépasser ce taux de 20% uniquement si cela est justifié par des constructions en rez-de-chaussée de 4,50 m maximum de hauteur comptée depuis le niveau du trottoir et nécessaires aux activités de commerce, d'artisanat et d'équipement situées dans les locaux en pied d'immeuble.

UB 9-2 Au-delà de la bande de 20 m, l'emprise maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie du terrain restant, portée à 50% pour les besoins de constructions à destination de commerce, d'artisanat ou d'équipement d'intérêt collectif et d'une hauteur maximum de 4,50 m comptée depuis le niveau du trottoir.

Dispositions particulières

UB 9-3 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB 9-4 les articles précédents ne s'appliquent pas en cas de surélévation ou de réaménagement de construction existante dont l'emprise au sol est supérieure à l'emprise au sol maximum autorisée, et à condition de rester dans la limite de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU

UB 9-5 : Dans le cas d'un programme comportant du logement social implanté sur une l'unité foncière d'une superficie au moins égale à 2 000m², l'emprise au sol des constructions implantées dans la bande des 20 m de profondeur citée à l'article UB 9-1 est majorée de 10%.

Article UB 10 – Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m,
- les édifices techniques de 3 m de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claire-voie et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.

Dispositions Générales

Les constructions doivent respecter la hauteur par rapport à l'alignement projeté opposé et les hauteurs minimales et maximales suivantes :

UB 10-1 - Hauteur par rapport à l'alignement projeté opposé : la hauteur maximale de l'égout du toit des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté.

UB 10-2 : la hauteur minimale des **nouvelles** constructions est fixée à 9,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 m au faîtage.

UB 10-3 : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder **12,50** m à l'égout du toit et **15** m au faîtage ou à l'acrotère.

UB 10-4 Pour les terrains situés à l'angle de voies ou emprises publiques, la hauteur la plus haute peut être conservée sur un linéaire maximum de construction de 15 m le long de la voie ou de l'emprise la plus étroite.

Dispositions particulières

UB 10-5 Les hauteurs maximum fixées dans les dispositions générales sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 10 m de la limite d'un terrain bâti situé :

-en zone UG, maximum 9 m à l'égout 13 m au faîtage

-en zone UH, maximum 7 m à l'égout et 10 m au faîtage

UB 10-6 Pour les bâtiments remarquables et les ensembles bâtis cohérents protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques en place et notamment l'harmonie d'ensemble.

UB 10-7 Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux d'extension ou de réhabilitation doivent respecter les hauteurs maximum fixées par le présent règlement.

Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

A titre d'information, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est annexé au présent PLU.

UB 11-1 Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les saillies, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les balcons en surplomb de l'espace public doivent être situés au-dessus de 4,30 m de hauteur comptés depuis le niveau de l'espace public et ne peuvent dépasser 0,80 m de profondeur en débord de l'alignement.

Les balcons des façades sur rue en surplomb d'espace privatif ne peuvent avoir une profondeur de plus de 1,50 m par rapport au nu de la façade.

Les garde-corps des balcons **devront avoir un traitement qualitatif participant au rythme de la façade**. S'ils sont en verre, la partie non ajourée sera en verre non transparent.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons.

UB 11-2 Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Zone UB

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Les toitures à pentes : Pour les bâtiments existants anciens, seules les lucarnes traditionnelles sont autorisées. Elles doivent être d'une largeur maximum d'1 m et implantées dans l'axe des percements du niveau inférieur.

Les toitures à pentes (autres que les toitures Mansard réalisées dans les règles de l'art), doivent s'inscrire avec une pente comprise entre 27° et 45°.

UB 11-3 Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

Afin d'animer les façades, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal doit être recherché notamment :

- ❖ A partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée, par
 - des retraits ponctuels du nu de la façade,
 - et/ou des saillies ponctuelles du nu de façade,
 - et/ou des interruptions ponctuelles du bâti.
- ❖ Et/ou par la distinction des trois parties de la construction (socle, étages courants, partie supérieure).

Pour les façades* sur rue d'une longueur supérieure ou égale à 15 m, ce traitement architectural séquentiel est obligatoire.

Afin de générer des zones d'ombres dans les constructions orientées au sud, des saillies et retraits pourront être favorisés.

Au niveau des espaces piétons d'accès et de desserte des constructions, il sera recherché une traversée visuelle et/ou d'usage de la façade, afin de ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle.

Le retrait total ou partiel des parties de construction sur rue situées à une hauteur minimum de 11,50 m comptés depuis le niveau du trottoir, est admis lorsqu'il participe à l'insertion urbaine de la construction dans le contexte environnant.

UB 11-4 Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

UB 11-5 Eléments de modénatures

Les façades visibles depuis l'emprise publique doivent comporter des modénatures telles que des bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants ou coulissants, etc...

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique, et être en cohérence avec les constructions avoisinantes. Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles sur les constructions neuves. En cas de réhabilitation, ils sont interdits en saillie et doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade.

Les dispositifs de « goutte d'eau »* ou larmiers*, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents, sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

UB 11-6 Matériaux de façades

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierre, moellons, bois etc... Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'aspect d'enduit ciment est interdit.

UB 11-7 Commerces

Les façades des locaux de commerce doivent être conçues en harmonie avec l'ensemble de la façade, et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel ces locaux sont situés. Leurs devantures et enseignes ne peuvent venir occulter les façades du premier étage de la construction dans laquelle ils sont implantés.

L'ensemble doit respecter les prescriptions du Règlement Local de Publicité.

A titre d'information, le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères annexé au PLU, donne des recommandations aux demandes d'autorisations d'urbanisme sur l'aspect extérieur des devantures commerciales.

UB 11-8 Les locaux techniques

Ils doivent faire partie du projet architectural et de la composition architecturale de la façade concernée. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade* ou à la clôture, sans créer de saillies sur le domaine public.

UB 11-9 Rampes de parking

Les accès des parcs de stationnement des constructions ou des espaces de livraison des locaux d'activités et de commerces doivent être intégrés à l'ensemble du projet architectural.

La fermeture des accès parking doit être marquée par une grille ou un portail implanté préférentiellement en recul de l'alignement, afin d'assurer la sécurité des piétons tout en maintenant la continuité du front urbain.

Pour les accès implantés le long de la rue Henri Dunant, du Boulevard Aristide Briand et Avenue Charles de Gaulle, la grille ou le portail doit être implanté en respectant un recul minimum de 3 m.

UB 11-10 Clôtures et portails

- **Les clôtures sur rue :**

Elles doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté figurant sur le plan de zonage.

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles **peuvent** être constituées :

-**soit** d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ajouré. Elles pourront cependant comporter des parties pleines (pour intégrer notamment des coffrets et les boîtes aux lettres) qui ne devront pas représenter plus de **la moitié du linéaire** de la façade **sur rue**.

-**soit d'un grillage toute hauteur (2 m maximum)**

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.

Le festonnage est autorisé à condition qu'il comporte une partie à clairevoie et qu'il ne soit pas à une hauteur supérieure à 1,60 m par rapport au niveau trottoir.

Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m, **elles devront être à clairevoie sur au moins 1 m de part et d'autre de l'angle.**

Chaque portail doit avoir une largeur minimale de 3 m, et une largeur **maximale** de 5 m. Toutefois, une largeur comprise entre 2,50 m à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation*.

Il est admis la création d'un seul portail par tranche de 15 m de linéaire de façade sur la même voie.

Des adaptations pourront être accordées notamment en cas de réhabilitations de clôtures existantes et en fonction de la configuration des abords, des impératifs d'accès et du règlement de voirie.

- **Les clôtures sur les autres limites du terrain :**

Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie.

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au terrain naturel.

Les murs pleins sont autorisés, sauf en limite de l'emprise de l'aqueduc de la Vanne.

Les dispositions de l'article 11-10 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent

Article UB 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte le nombre des logements créés.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou vélos, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas a minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, les changements de destination et/ou d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de places minimum exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **après** l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **avant** l'opération.

UB 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

En cas de décimale dans le calcul du nombre de places exigée, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure à partir de 5 dixièmes

UB 12-1.1 Dispositions générales

- Pour les programmes générant plus de 10 logements, au moins la moitié des places de stationnement devra être réalisée en sous-sol ou dans le volume de la construction.
- Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l'emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort.
- Les parcs de stationnement de **surface** doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il sera recherché l'aménagement d'espaces minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement en **ouvrage** doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère, la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

| Destination (SP = surface de plancher) | Normes plancher Minimum à respecter | Normes plafond Maximum à respecter |
|--|---|---------------------------------------|
| Logements (hors résidences pour publics spécifiques) | ZONE 1 = 1 place par logement, ramené à 0,5 place par logement locatif aidé. ZONE 2 = 1,5 place par logement, ramené à 1 place par logement locatif aidé. | Pas de norme plafond |
| Commerce : Superficie totale de l'opération : - inférieure ou égale à 200 m ² de SP commerciale | 1 place par tranche entamée de 100 m ² de SP commerciale, avec au moins 1 place par commerce. Il n'est pas exigé de place pour les travaux portant sur des commerces existants, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 50 m ² . | |

| | | |
|---|---|---|
| - supérieure à 200 m ² de SP commerciale | 1 place par tranche de 50 m ² de SP commerciale jusqu'à 200 m ² de SP commerciale puis 1 place par tranche de 100 m ² de SP commerciale. 1 aire de livraison par tranche de 600 m ² de SP commerciale. | 1 place par tranche de 20 m ² SP |
| Artisanat | 1 place par tranche de 100 m ² de SP avec 1 place minimum. | 1 place par tranche de 60 m ² SP |
| Bureaux | ZONE 1 = 1 place par tranche de 65 m ² de SP ZONE 2 = 1 place par tranche de 50 m ² de SP 1 aire de livraison par tranche de 2 500 m ² de SP | 1 place par tranche de 40 m ² |
| Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris résidences pour publics spécifiques) | | Il n'est pas fixé de règle. |

UB 12-1.2 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m, portée à 2,50 m si la place jouxte un obstacle (mur, poteau...) et à 3,30 m pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Dégagement : 5,50 m

Dimensions des accès :

- Largeur minimale des accès parking : jusqu'à 30 voitures ou sens unique ou alterné : 2,80 m
- Largeur minimale dans le cadre de parking de plus 30 voitures ou en double sens : 5,00 m

La largeur des accès en double sens pourra être réduite à 2,80 m minimum à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules (pour assurer l'impossibilité d'accès simultané à deux véhicules empruntant l'accès en sens contraire).

La largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée.

Ces cotes sont majorées de 0,90 m correspondant à l'aménagement d'un espace protégé dans le cas d'un accès piéton à l'immeuble dans cette rampe.

Dimensions des rampes :

La pente ne pourra excéder 17% avec une pente de transition maximum de 5% sur une longueur de 2m minimum depuis la limite de propriété avec le domaine public.

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 15 cm à celle de l'axe de la voie de desserte.

UB 12-2 Normes de stationnement pour les vélos.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :

- exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur le terrain ou au premier sous-sol via une rampe d'accès.

Cet espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes minimales suivantes :

| Destination | Normes minimales |
|---|--|
| Logement (hors résidences pour publics spécifiques) | 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² . |
| Bureaux | 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m ² |
| Equipement scolaire | 1 place pour 12 élèves |

| | |
|---|--|
| Autres constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris résidences pour publics spécifiques) | Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...). |
| Commerce de plus de 500 m ² de surface de plancher | 1 emplacement vélo par tranche entamée de 150 m ² de surface de plancher |
| Artisanat | 1 emplacement vélo par tranche entamée de 150 m ² de surface de plancher |
| Hébergement hôtelier, industrie, entrepôt | 5 m ² pour 1000 m ² de surface de plancher |

Article UB 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

UB 13-1 Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte de leur développement dans le temps et leur pérennité.

UB 13-2 Au moins 20 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre ; ratio porté à 10% pour les terrains d'angle.

Au moins 30% des espaces libres qui ne sont pas traités en espaces verts doivent être perméables.

En cas de recul de la construction par rapport à l'alignement futur, au moins 30% de cette marge de recul doit faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts.

Les aires de stationnement aérien de plus de 4 places doivent être accompagnées par la plantation d'un arbre par tranche complète de 4 places.

Les espaces libres des dalles sur parking souterrain et les toitures terrasses peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 0,80 m pour toute autre plantation.

Les arbres doivent être plantés de préférence en pleine terre ; en cas d'impossibilité technique, ils doivent être plantés dans une fosse d'au moins 1 m de profondeur sur 1 m de côté.

UB 13-3 Dans la mesure du possible :

- les espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle doivent être positionnés de façon à être le plus proche possible des espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle des terrains voisins.
- pour prendre en compte la biodiversité, l'implantation des bâtiments doit permettre la constitution d'un espace libre d'un seul tenant en cœur d'îlot et/ou dans le prolongement d'un espace vert situé sur le fond.
-

UB 13-4 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

UB 13-5 Les travaux de surélévation ou d'amélioration de construction existante peuvent être réalisés à condition de ne pas aggraver la situation de la construction au regard des règles de l'article UB 13.

Article UB 14 – Coefficient d’occupation des sols

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

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

Il n’est pas fixé de règle.

Article UB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n’est pas fixé de règle.