

## ZONE UB

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- \* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- \* Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que le secteur de Montbauron, concernant le secteur UBc, fait l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

### **Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article UB2.
3. L'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti.
4. Les constructions à destination de stationnement pour les véhicules poids lourds et celles pour les véhicules légers comportant plus de trois emplacements, à l'exception de celles faisant partie d'un programme de constructions autorisées.

## Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu dans lequel ils s'insèrent.
2. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles correspondent à des entreprises artisanales ou répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.
3. L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dès lors qu'elles concernent exclusivement des systèmes de régulation thermique d'immeubles, des dépôts d'hydrocarbures, des garages et des parcs de stationnement.
4. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.
5. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
6. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.
7. Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 700 m<sup>2</sup>, doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :
  - 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements
  - 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus :
    - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements
    - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

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

### **3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1 – Définition**

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

#### **3.1.2 – Règle générale**

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 4 mètres de largeur, trottoir (s) compris et être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies et cheminements existants, aménagés dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme délimités aux documents graphiques, doivent être maintenus dans leur tracé et leur emprise. Toutefois, leur aménagement doit permettre le passage de véhicules nécessaires à l'entretien, à la gestion et à la desserte du terrain.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, 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.

### **3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.2.1 – Définition**

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

### 3.2.2 – Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

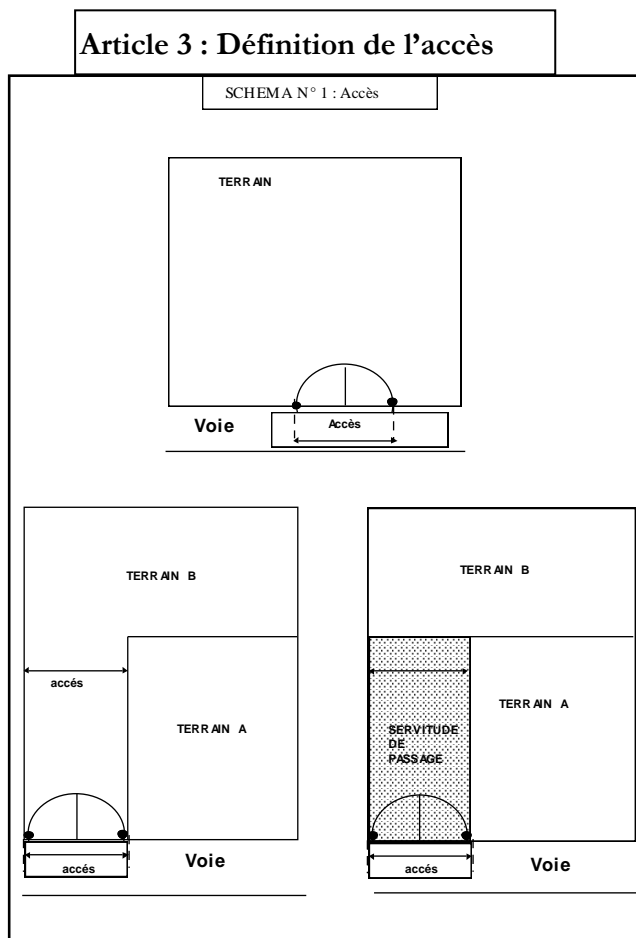
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... S'agissant 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 ou présenter un linéaire, entre la voie et la construction, inférieur à 50 mètres de longueur et une largeur supérieure à 3 mètres.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès 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 celle (s) 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.

#### Article 3 : Définition de l'accès



### 3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

## Article UB 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le-syndicat AQUAVESC.

### 4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

#### 4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

#### 4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées : revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements...) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple ...), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiés. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des événements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

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.

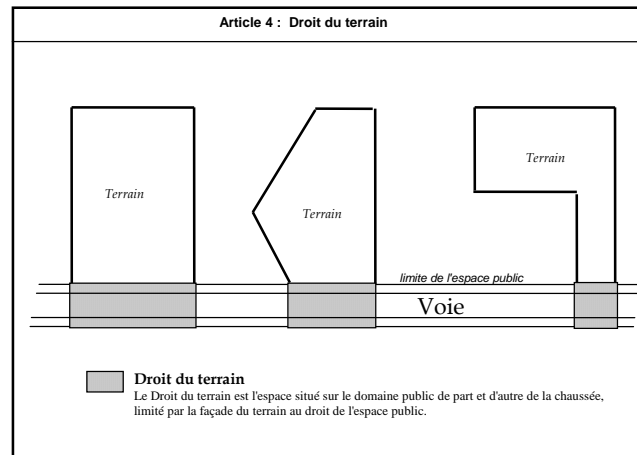
Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

### 4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.



En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

#### **4.2.4 – Collecte des ordures ménagères**

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

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

### **Article UB 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques figure aux documents graphiques (cf. plans de détail, pièce 3-c-6).

**Dans le secteur UBb**, l'implantation des constructions doit en particulier, respecter la marge de reculement de 12 mètres prévue à partir de l'alignement du Boulevard de la Reine.

Sont admises, au-delà des implantations prévues aux plans de détail :

- \* les parties enterrées des constructions ;
- \* les saillies, telles que balcons, escaliers, oriels, débords de toiture, auvents, éléments de modénature,... ;
- \* les terrasses et les galeries, dès lors qu'elles se situent dans le prolongement de locaux en rez-de-chaussée affectés aux activités liées au tourisme, à l'art ou aux loisirs.

### **Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives figure dans les documents graphiques (cf. plans de détail, pièce 3-c-6). Dans le secteur UBb, l'implantation des constructions doit, en particulier respecter les marges de reculement prévues aux abords du Domaine National.

**Dans le secteur UBc**, l'implantation de la construction centrale, coté est, doit être édifiée en appui du mur mitoyen.

Sont admises, au-delà des implantations prévues aux plans de détail, les parties enterrées des constructions.



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

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée dans les conditions fixées aux documents graphiques (cf. plans de détail, pièce 3-c-6).

Sont admises, au-delà des implantations prévues aux plans de détail, les parties enterrées des constructions.

## **Article UB 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions figure aux documents graphiques (cf. plans de détail, pièce 3-c-6).

L'emprise des constructions en sous-sol peut être supérieure de 50% de l'emprise autorisée au sol.

## **Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions**

Les prescriptions relatives aux hauteurs figurent aux documents graphiques (cf. plans de détail, pièce 3-c-6).

La hauteur des constructions est définie graphiquement en nombre de niveaux. Elle ne doit pas excéder :

- \* **dans le secteur UBa** : R + 4
- \* **dans le secteur UBb** : R + 3 et R + 4 + combles
- \* **dans le secteur UBc** : R+1, R + 1 + combles et R + 2 + combles

En l'absence d'indication aux documents graphiques, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

## **Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

### **11.1 – Règle générale**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

Les prescriptions architecturales font l'objet de dispositions particulières à chaque secteur et figurent dans les deux tableaux concernant les constructions existantes et futures. Elles se traduisent par un certain nombre d'autorisations, d'interdictions et d'obligations.

Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

La création de percements dans les abris de jardin et les garages doit être limitée à une seule ouverture par construction, en plus du ou des portes d'accès, et leur dimension doit être proportionnée à la construction.

Les cours anglaises, ainsi que les ouvertures situées dans les soubassements au-dessous du sol avant travaux sont interdites à l'exclusion des ouvertures nécessaires aux accès, ventilation et aération des sous-sols.

**RAPPEL :** Une cour anglaise est un fossé revêtu au pied d'une construction, en contrebas du sol environnant et sur lequel donnent les portes et les fenêtres des sous-sols.

## **11.2 – Les éléments du paysage à préserver**

Les ensembles paysagers repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme concernant des éléments bâtis.

Le caractère patrimonial des éléments bâtis identifiés aux documents graphiques doit être conservé et préservé. Seuls des aménagements strictement nécessaires à l'amélioration et à la restauration des constructions sont admis.

À ce titre, des extensions de type jardin d'hiver ou véranda peuvent être autorisées en rez-de-chaussée, à la condition que celles-ci s'insèrent de façon harmonieuse à la construction (volume, hauteur, matériaux adaptés aux caractéristiques patrimoniales de la construction) et à son environnement. Peuvent également être autorisées des modifications des couronnements visant à améliorer l'aspect architectural de la construction en permettant la modification de la volumétrie de la toiture. Ces modifications ne peuvent en aucun cas altérer les caractéristiques patrimoniales de l'élément bâti. Les modifications de couverture devront respecter les caractéristiques patrimoniales du volume initial et s'inscrire dans un cadre d'amélioration de leur dessin.

Toutefois, dans le secteur UBc sont admis les travaux de reconstruction, d'extension ou de surélévation dans la volumétrie prévue par le plan de détail.

**- ZONE UB -  
CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

<b>UBa – UBb – UBc</b>	<b>INTERDIT</b>	<b>AUTORISABLE</b>	<b>OBLIGATOIRE</b>	<b>OBSERVATIONS</b>
<b>VOLUME GENERAL</b>				
Conservation si immeuble repéré aux documents graphiques			✓	
<b>TOITURE</b>				
Conservation ou restauration des volumes d'origine			✓	
Création de combles à la Mansart	✓			
Conservation des couvertures en ardoise ou tuile plate			✓	Sauf cas exceptionnel d'insertion architecturale
Utilisation d'autre matériau	✓			
Utilisation de plaques ondulées et autoportantes	✓			
Pente comprise entre 30° et 45°			✓	
Création de chiens assis ou lucarnes rampantes	✓			
Utilisation de zinc pour les joues de lucarne	✓			
Utilisation de châssis de toiture : surf. Inf. à 1m <sup>2</sup>			✓	S'il existe déjà des lucarnes les châssis vitrés sont interdits. Ils devront respecter le rythme des percements de la façade.
<b>FACADE</b>				
Maintien ou rétablissement de la composition d'origine			✓	
Conservation ou restitution des enduits décor plâtre peints			✓	
Conservation des enduits sur matériaux destinés à être enduits			✓	
Utilisation d'enduit-ciment, imitation pierre ou rustique	✓			
Utilisation des couleurs – cf : nuancier		✓		
Conservation des percements d'origine			✓	
Traitement architectural des pignons			✓	
<b>ACCESSOIRES DE FACADE</b>				
Conservation ou restitution des menuiseries d'origine			✓	
Utilisation d'ouvrants à la française pour les fenêtres neuves			✓	
Pose de fenêtre à petits carreaux	✓			
Occultation des baies				
- volets et persiennes à la française ;			✓	
- volets roulants et persiennes en tableau	✓			
Conservation des garde-corps d'origine			✓	
Pose des garde-corps entre tableau			✓	
Conservation ou restitution des portes d'entrées			✓	
Conservation ou restitution des portes de garages			✓	
Utilisation des couleurs pour les menuiseries cf : nuancier		✓		
Pose des descentes d'eau de pluie en limite séparative			✓	
Marquise	✓			
<b>FACADES COMMERCIALES</b>				
Continuité dans la descente de charges			✓	
Pose de la vitrine en retrait en cas de gros œuvre visibles			✓	
Pose de parement en applique en cas de gros œuvre non visible			✓	
Utilisation de parements menuisés			✓	
Utilisation de matériaux maçonnés	✓			
Conservation des discontinuités entre les différents immeubles			✓	
Pose de stores droits et amovibles		✓		
Pose de stores capote – corbeille	✓			
Marquise	✓			
Système d'éclairage		✓		Celui-ci devra être le plus discret possible et intégré au bâtiment en respectant son caractère.
<b>ESPACES LIBRES</b>				
Conservation des pavages et dallages existants			✓	
Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation				
Hauteur maximum : 2,20 m		✓		
Clôture en éléments de béton préfabriqué				
- sur rue	✓			Ne peuvent rester brut
- sur limites séparatives		✓		

**- ZONE UB -  
CONSTRUCTIONS FUTURES**

<b>UBa – UBb – UBc</b>	<b>INTERDIT</b>	<b>AUTORISABLE</b>	<b>OBLIGATOIRE</b>	<b>OBSERVATIONS</b>
<b>TOITURE</b>				
Combles à la française – pente 30° à 45°		✓		
Terrasses et acrotères		✓		
Combles à la française plus terrasse (30% maxi)		✓		
Ardoises, cuivre, zinc		✓		
Tuiles plates	✓			
Tuiles mécaniques et shingle noir		✓		
Plaques autoportantes	✓			
Lucarnes				
Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes	✓			Ils devront respecter le rythme des percements de la façade
Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m²		✓		
<b>FACADE</b>				
- importants	✓			
Saillies et défoncements				
- mineurs		✓		
Dominance des pleins sur les vides		✓		
Percements plus hauts que larges		✓		
Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées		✓		
Utilisation de matériaux mats en ravalement			✓	
Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique	✓			
Utilisation des couleurs : gamme 1		✓		
Traitement architectural des pignons			✓	Si visibles de la rue
<b>ACCESSOIRES DE FACADE</b>				
Pose de menuiserie à la française			✓	
Pose de vitrages à petits carreaux	✓			
Pose de volets repliables en tableaux	✓			
Pose de garde-corps entre tableaux			✓	Doivent respecter le règlement de voirie sur rue
Eléments construits en saillie : balcon – bow-window...		✓		
Marquise	✓			
<b>FACADES COMMERCIALES</b>				
Dito constructions existantes				
<b>ESPACES LIBRES</b>				
Conservation et réutilisation pavages et dallages existants			✓	
Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation				
Hauteur maximum : 2,20 m		✓		
Clôture en éléments de béton préfabriqué				
- sur rue	✓			
- sur limites séparatives		✓		

## Article UB 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

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

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

### 12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7	Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie	
	Dans un périmètre de bonne desserte	Hors d'un périmètre de bonne desserte
Logement	1 place par logement	1 place par logement d'une pièce 1,5 place par logement de deux pièces 2 places par logement de trois pièces et plus
logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	0,5 place par logement	1 place par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place pour 10 chambres	1 place pour 5 chambres
Résidence de service et de tourisme	1 place pour 5 logements	1 place pour 3 logements

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- \* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement n'est requise ;
- \* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>, une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m<sup>2</sup>.

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° de l'article L.752-1 du code du commerce doit être conforme aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place par tranche de 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m<sup>2</sup>, une surface au moins égale à 10% de la surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

	Hors du périmètre de bonne desserte	Dans le périmètre de bonne desserte
Etablissement du premier degré	1 place par classe	1 place par classe
Etablissement du second degré	2 places par classe	1 place par classe
Etablissement supérieur ou universitaire	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place par tranche de 600 m <sup>2</sup> de surface de plancher

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographique soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

## 12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m<sup>2</sup>.

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

La démolition de constructions annexes destinées au stationnement de véhicules doit être accompagnée d'un aménagement correspondant à la restitution, sur le terrain, des places de stationnement supprimées et exigibles en application du paragraphe 12.1.

### 12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez-de-chaussée dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement selon les modalités fixées ci-dessus, pour des raisons liées à la configuration du terrain ou à la protection du patrimoine bâti, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, 25% minimum de la superficie du terrain doivent rester libres.

Pour les constructions comportant moins de trois logements, les aires stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Pour les constructions ou les installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

### 12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

- \* en justifiant 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 ;
- \* en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

### 12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).



2. Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

3. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :

- 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
- 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

4. Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

## **Article UB 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés**

### **13.1 - Définition**

**Les espaces libres** correspondent à la superficie du terrain qui ne peut être occupée par l'emprise au sol des constructions en application de l'article 9 du présent règlement.

**Un espace libre est considéré comme de pleine terre** lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui ferait obstacle à l'infiltration de l'eau dans le sol.

**Les espaces verts** correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessus.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les surfaces d'espaces verts.

Sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- les espaces plantés en pleine terre ;
- les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavées sans joint, gravillonnées ou sablées.
- les espaces aménagés sur dalle en rez-de-chaussée avec un minimum de 30 centimètres d'épaisseur de terre végétale.

### **13.2 – Espaces boisés classés**

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

### 13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions prévues au présent paragraphe.

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

50 % au moins de la superficie des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1, dont la moitié, au moins, doit demeurer en pleine terre.

Dans le cas d'une impossibilité de conserver des espaces en pleine terre, 70 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1.

Toutefois, dans le cas où le calcul de la superficie devant demeurer en pleine terre aboutit à une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup>, l'obligation de réaliser des espaces en pleine terre n'est pas applicable.

Un arbre doit être planté par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre.

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2000 m<sup>2</sup>, elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert.

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire peut être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

### **13.4 – Clôtures végétales**

#### **Haie taillée :**

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

#### **Haie libre :**

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

#### **Essences :**

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

### **13.5 - Protection des lisières des massifs boisés**

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.