

Zone UB

Caractère de la zone

Cette zone correspond à des secteurs développés initialement dans le cadre d'un aménagement d'ensemble organisé par un plan de masse.

La qualité des sites, qui constitue l'une des caractéristiques des deux secteurs concernés, impose une reconduction des plans de masse sous forme de **plans de secteur**, accompagnée des modifications permettant l'ajustement de l'aménagement initial.

Le secteur UBa correspond au Parc du Haut Bel Air qui constitue de par sa situation, sa végétation et son relief un site tout à fait exceptionnel. Il accueille des équipements d'intérêt collectif accompagnés de quelques constructions à usage d'habitation.

Le secteur UBb correspond aux terrains situés à proximité de la Porte Saint-Antoine, dans le périmètre de protection du Domaine de Versailles et des abords de la RD 186.

ARTICLE UB.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits.

- Les établissements industriels.
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat,
- Les installations à usage d'entrepôt.
- Les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.
- Les dépôts de véhicules à ciel ouvert, s'ils concernent 10 unités ou au delà
- Les ateliers de réparation automobile et les stations services.
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement, quelque soit le régime auquel elles sont soumises, à l'exception de celles précisées à l'article UB2.

ARTICLE UB.2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions.

Les seules installations classées pouvant être autorisées sont les installations de régulation thermique pouvant être nécessaires aux constructions à usage d'habitation présentes sur le site.

Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, des prescriptions d'isolation acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m² pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer au moins 12 logements et/ou une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 800 m², doit comporter une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.

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

A). Accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour les terrains dont l'accès est constitué par une bande ou servitude de passage, ces dernières devront présenter une largeur minimale de 3.50 mètres, pour permettre notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent également être déterminés en tenant compte des éléments présents sur l'emprise de la voirie (plantations, supports d'éclairage public ou d'autres réseaux, etc...)

B). Voirie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimale de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à **3 mètres** de largeur. Dans le cas où la voie dessert au moins trois logements, une emprise minimale de **4 mètres** de largeur, trottoir(s) compris sera exigée.

Dans tous les cas, les voies privées doivent avoir des caractéristiques permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire demi-tour par une manœuvre simple.

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

A) Eau.

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

B). Assainissement.

Toutes les voies publiques de la commune sont équipées de canalisations ou d'ouvrages d'assainissement collectifs.

Aussi, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et/ou de traitement et/ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

La demande d'autorisation de construire ou d'aménager devra permettre d'identifier l'ensemble des réseaux et dispositifs.

C). Réseaux.

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

D) Ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

ARTICLE UB.5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

ARTICLE UB.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être conforme aux dispositions du plan de secteur. Elle doit le cas échéant respecter les marges de reculement figurant sur le document graphique.

Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à 5 % à moins de 5 mètres de l'alignement.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de **10,00 m** du front des espaces boisés classés.

ARTICLE UB.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise prévus au plan de secteur.

ARTICLE UB.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise prévus au plan de secteur.

ARTICLE UB.9 - Emprise au sol.

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise prévus au plan de secteur.

Toutefois, dans le secteur UBa, peuvent être implantées, en dehors des emprises prévues au plan, les petites constructions nécessaires à l'accueil du public et à l'aménagement du parc (kiosque...).

ARTICLE UB.10 - Hauteur maximum des constructions.

Les hauteurs des constructions ne doivent pas dépasser le nombre de niveaux ou les côtes altimétriques NGF indiqués au plan de secteur.

ARTICLE UB.11 - Aspect extérieur-Clôtures.

En complément des dispositions du présent article, un cahier de recommandations architecturales est annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme (Le contenu de ce cahier n'a qu'une valeur de recommandation).

A) dispositions générales

- Aspect extérieur : Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

	Prescriptions	Interdictions
Traitement architectural <u>Dispositions spécifiques au secteur UBa :</u>	Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages, y compris en cas de recours à une architecture contemporaine ----- <i>Par leur volumétrie, leur modénature, le choix des matériaux entrant dans la composition de leurs façades et leurs coloris, les bâtiments doivent s'intégrer au caractère végétal du parc</i>	
Traitement de façade	Les matériaux de type composite (parpaings, carreaux de plâtres, agglomérées) seront obligatoirement enduits ou recouverts d'un parement aussi bien pour des raisons d'aspect que de protection	Les imitations de matériaux <u>Dispositions spécifiques au secteur UBa :</u> Sont interdits les ravalements clair, blanc ou "ton pierre" (sauf pour le château, où cela représente une réalité historique).

	Prescriptions	Interdictions
Toitures Matériaux de couverture <u>Dispositions spécifiques au secteur UBa :</u> <u>Dispositions spécifiques au secteur UBb :</u>	Un soin tout particulier doit être apporté au traitement des éléments en toiture : cheminées, ventilations, machineries. Leur nombre et leur importance doivent être limités au strict minimum. Pour ce faire, des solutions de regroupement aux endroits les moins visibles doivent être recherchées. De plus, leurs formes et leurs colorations doivent être étudiées afin que ces éléments participent à la conservation des paysages. Les constructions doivent être couvertes d'un toit d'ardoises. Les produits verriers sont toutefois admis pour la couverture de construction R+0 de type véranda.	Les toitures couvertes de matériaux de teinte vive
Toit terrasses Ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées en toiture :	Peuvent être autorisés : - pour les constructions à usage d'habitation collective comme traitement de séquences intermédiaires accessibles. - pour les constructions à usage d'habitation individuelle, uniquement pour supporter une terrasse accessible. La hauteur de cette terrasse (mesurée à compter du terrain naturel avant travaux) ne pourra dépasser : - 1,50 m si aucun point de cette terrasse ne s'approche à moins de 5,00 m d'une limite séparative, - 0,90 m dans le cas contraire » - pour les travaux de rénovation ou d'extension de constructions existantes à usage d'équipement public et présentant déjà ce type de couverture - pour des toits végétalisés, sous réserve d'une insertion satisfaisante dans l'environnement et de caractéristiques garantissant leur pérennité. Au niveau sommital de la construction, cette terrasse végétalisée devra être inaccessible. Les caractéristiques de ces différents éléments (matériaux, couleurs, proportions, logique d'implantation) doivent participer de leur bonne intégration par rapport au bâtiment auquel ils se rattachent, et de leur discrétion.	Interdit comme mode de couverture intégral d'une construction à usage d'habitation, sauf en cas de végétalisation.
Antennes paraboliques Coffrets de volets roulants	Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et ne pas être visibles de la rue Sur les constructions existantes faisant l'objet de travaux de rénovation, ils ne pourront être installés en saillie de la façade mais devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau ; dans ce dernier cas, la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade	Interdites en façades Interdits en extérieur pour les constructions nouvelles

B) Clôtures et éléments d'accompagnement (cheminements, signalisations, plantations,...)

Ces éléments doivent être en harmonie à la fois avec le paysage environnant et avec le bâtiment auquel ils se rapportent.

En particulier :

- les clôtures doivent faire une très large part à la végétation : haies, buissons, taillis...
- les cheminements doivent conserver un caractère piétonnier, même ceux pouvant être employés par des véhicules de service ou de secours.
- les plantations doivent s'harmoniser avec le paysage et être compatibles avec le climat. La priorité sera donnée aux plantes fleurissant à des périodes différentes de l'année. L'usage de thuyas attrovirens doit être évité dans toute la mesure du possible.
- signalisations : elles sont destinées aux piétons et doivent être discrètes.

C) Eléments repérés pour des motifs d'ordre culturel ou historique

Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1- 5- 7 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurées ou modifiées dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- retrouver des dispositions d'origine
- adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine
- s'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Deux possibilités de règles d'architecture s'offrent à ces restaurations de constructions :

- soit dans le cadre des règles qui ont géré la composition existante ;
- soit dans le cadre d'une architecture contemporaine adaptée au contexte urbain et non pas traitée comme un objet sans contexte.

ARTICLE UB.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Les dispositions du présent article sont applicables à tous travaux ou constructions, même si ceux –ci ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation administrative

A) Obligations selon la destination des constructions

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des occupants des constructions et installations, y compris en cas de changement d'affectation ou de destination, il est exigé :

1) Pour les constructions à destination d'habitation:

- 1 place de stationnement par tranche de **40,00 m²** de surface de plancher de construction, avec un minimum de deux places par logement.

Pour les logements individuels jumelés du secteur **UBb**, ce ratio est fixé à 1 place par **50,00 m²** de surface de plancher de construction, avec un minimum de deux places par logement qui seront exigées pour toute extension.

Pour les structures d'hébergement de type foyer-logement, le ratio est fixé à Une place de stationnement pour 3 chambres

- Dans le secteur **UBb**, hormis celui concernant les logements individuels jumelés, le stationnement est réalisé en sous-sol des bâtiments en sous dalle plantée (**0,60 m** minimum de terre végétale). 15% des places de stationnement sont situées en surface le long des voies de desserte prévues, et sont paysagées.

- Pour les constructions neuves réalisées dans le secteur **UBa**, 75% de ces places au moins doivent être aménagées en sous-sol. Les places commandées (places implantées les unes derrière les autres) ne doivent pas excéder 25 % du total et doivent être affectées au même logement.

- Des espaces de stationnement doivent être prévus pour les "deux roues" et les voitures d'enfants. Ils devront être d'accès facile (de plain pied ou relié à l'extérieur par une rampe ou un ascenseur praticable par les deux roues) et dimensionnés en fonction du nombre de logements.

- Il peut être exigé des places supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, de déménagement et de livraison.

Il ne pourra être exigée plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2) Pour les autres constructions :

- La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement, 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol.

3) Pour les équipements d'intérêt général

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement déjà existante notamment dans le cas d'équipements regroupés.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

B) Dispositions générales :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Il peut être exigé des places supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, de déménagement et de livraison.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de **300 m** du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits aménagements.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Modalités de calcul du nombre de places :

- les places de stationnement ne devront pas pour être comptabilisées contrarier le débattement des portails et portillons d'accès.
- Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher créée, toute tranche entamée doit correspondre à une place de stationnement.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes, ou de changement de destination, le nombre de places exigibles est calculé sur la surface totale de l'établissement, et non sur la seule surface créée (Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions à usage d'habitation individuelle).

ARTICLE UB.13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces non bâtis ou non destinés à la circulation doivent être aménagés en espaces verts.

La protection des plantations existantes, répertoriées au plan de masse, doit être assurée. Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres devant être abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Les essences locales sont recommandées.

- Les espaces verts doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par **100,00 m²**.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par **50,00 m²** de terrain.

ARTICLE UB.14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

(suppression des COS par la Loi n° 2014-336 du 24 Mars 2014, dite Loi ALUR)