

CHAPITRE 3

Dispositions applicables à la zone UB

Cette zone, limitée en superficie, couvre les abords du carrefour entre la rue de Boissy-Saint-Léger et la rue de Brunoy. La présence du marché, de commerces et d'équipements en font le cœur de la commune. Cette zone, proche de la gare, est appelée à une densification modérée.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage:
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - de stationnement,
 - agricole ;
- les installations classées soumises à autorisation et les installations classées soumises à « enregistrement » ;
- les carrières ;
- les terrains de camping et de caravanes ;
- les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les exhaussements et affouillements du sol ;
- les caravanes isolées ;
- les dépôts de véhicules désaffectés ;
- les aires de stockage à ciel ouvert ;
- les stations services ;
- le changement de destination des locaux commerciaux situés à rez-de-chaussée le long des voies identifiées et délimitées figurant au document graphique du P.L.U., en application de l'article L.123-1-7°bis du Code de l'Urbanisme.

Article UB.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

I- Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (article R.130-1 dudit code).

II- Toutefois, sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat seulement si elles constituent une activité compatible avec l'environnement ;
- Les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- Aux emplacements figurant au document graphique, concernant les prescriptions particulières d'isolement acoustique, les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 et du 28 février 2005.

_____ **SECTION 2 – Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol** _____

Article UB.3 – Accès et Voirie

3.1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

3.2 - 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.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UB.4 – Desserte par les réseaux.

4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

4.2.2 – Eaux pluviales

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

4.3 – Electricité-Téléphone

Les réseaux d'électricités et de téléphone seront ensevelis chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Article UB.5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé

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

- Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement ou de toute limite s'y substituant au moins égale à 5 mètres, sauf indication contraire du document graphique figuré par un trait rouge continu.

- Exceptions :

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz...) seront implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage de l'alignement.

Toutefois, les constructions existantes non implantées, conformément à la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruites après sinistre.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à :

- à 6 mètres si la façade ou le pignon comporte au moins une baie ;
- à 3 mètres dans le cas contraire.

Les baies situées à plus de 1,90 mètre du plancher ne sont donc pas concernées.

- **Exceptions :**

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (électricité, gaz...) ne sont pas assujetties à la règle générale.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante, non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage des limites séparatives.

Toutefois, les constructions existantes non implantées conformément à la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruites après sinistre.

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

- **Règle générale :**

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être égale :

- à la hauteur de la façade la plus haute si une des façades comporte au moins une baie. Cette distance ne pourra être inférieure à 8 mètres ;
- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute dans le cas contraire. Cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

- **Exceptions :**

Toutefois, les constructions existantes ne respectant pas la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruites après sinistre.

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz...) ne sont pas assujetties à la règle générale.

Article UB.9 – Emprise au sol des constructions

- **Définition :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toitures.

- **Règle :**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Article UB.10 – Hauteur maximum des constructions.

- **Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- **Règle générale :**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 16 mètres.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 4 étages, soit R+ 3+C.

Article UB.11 – Aspect extérieur.

- **Généralités :**

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

- **Toitures :**

Formes de toitures ;

Les toitures des constructions sont à pentes. La pente doit être comprise entre 30° et 45°, excepté pour les toitures comportant des panneaux photovoltaïques dont la pente pourra être différente pour des raisons techniques. En cas d'extension d'une construction existante dont la toiture ne respecterait pas une pente comprise entre 30° et 45°, le prolongement de la toiture sera autorisé dans la continuité de l'existante.

En outre, une toiture terrasse, ou, à une seule pente de 20° minimum, peut être autorisée pour un bâtiment annexe.

- **Clôtures :**

En bordure de voie, la clôture sera constituée par 1/3 de muret et 2/3 de clôture ajourée ou végétale.

Aucune clôture ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur en bordure de voie ou en limite séparative.

Article UB.12 – Stationnement

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les constructions à destination d'habitat : 1 place pour 60 m² SHON. Le résultat en nombre de places découlant de cette norme sera arrondi à la limite supérieure dès que la première décimale est supérieure à 4.
- autres destinations que le logement : Le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

- **Modalités d'application:**

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 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

- **Exceptions :**

Toutefois, les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les logements locatifs aidés par l'État conformément à la loi du 29 juillet 1998 et aux dispositions du décret du 1^{er} avril 1999.

Ces nouvelles mesures sont introduites à l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cas, il pourra être demandé une place de parking au maximum par logement.

Article UB.13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre par 200 m² d'espace libre.

_____ SECTION 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol _____

Article UB.14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le plafond du C.O.S. est fixé à 2.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipements publics.