

- TITRE II -

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone où les immeubles relativement hauts sont construits dans la majorité des cas en ordre discontinu.

Sur le territoire de la commune de Charenton-le-Pont
La zone UB comprend 3 secteurs UBa, UBb et UBc

**Intégration des modifications du 30 juin 2010, du 11 juillet 2011,
du 13 décembre 2012, du 12 décembre 2013 et du 28 mai 2015**

Annexé à la délibération n° 2015-076 du 25 juin 2015.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- l'implantation et l'extension des installations classées (exceptées celles visées à l'article UB 2),
- les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts ainsi que les constructions et installations destinées exclusivement au stationnement, exception faite pour les parcs publics de stationnement,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage,
- les activités ou commerces pourront être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent,
- les décharges, les dépôts à l'air libre ainsi que les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- dans les périmètres délimités au plan de zonage, toute construction d'une surface de plancher supérieure à 150m² et ce en application des dispositions de l'art. L 123-2 a). Cette disposition n'étant pas applicable aux constructions directement liées à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien du réseau électrique.

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

- les commerces à condition qu'il soit prévu un espace de stockage accessible représentant 10 % de la surface de vente,
- les installations classées à condition qu'elles soient liées à des commerces de détail ou de proximité et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement,
- l'aménagement des installations existantes même classées, interdites à l'article UB 2 dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances,
- les installations classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public,
- les constructions et installations destinées au stationnement, dans la mesure où elles sont liées aux occupations et utilisations du sol définies par le présent article et qu'elles correspondent aux besoins édictés dans le cadre de l'article UB 12 (*il sera admis une majoration de 25% du nombre de place ainsi autorisées*),
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme espace paysager ou récréatif à préserver : ne seront admis que les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace. Dans tous les cas, les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégration de cet espace.

La transformation des parkings dans l'emprise du bâtiment en une autre destination est autorisée sous réserve que le nombre de places de stationnement soit excédentaire eu égard aux règles de l'article 12 et ce pour les immeubles de bureaux et d'activités.

Dans les zones d'anciennes carrières souterraines, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 : Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques est limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain de moins de 30 m de large, et un accès par tranche de 30 m pour les terrains plus larges.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Desserte des places de stationnement :

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès direct sur la voie.

Article UB 4 : Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)

4.1 Assainissement :

Compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toute évacuation dans les fossés et caniveaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et des aires de lavage de véhicules sera soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles....) et toutes autres activités potentiellement polluantes devront être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans des locaux spécifiques raccordés au réseau d'eaux usées.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination.....

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.4.29 du 19 mai 2014).

4.2 Eaux pluviales :

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité et ce conformément au SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

En cas d'absence de zonage communal règlementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental soit 10 litres/s/ha.

Le service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévu à ce stade.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) et doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

La recherche de solutions permettant de supprimer ou de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement entraînant la création d'une surface de plancher supérieure à 500 m² devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 10 litres/s/ha. De manière à limiter ces apports, tant du point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...). Une étude géotechnique et une analyse des contraintes de la parcelle doivent être réalisées à la charge du pétitionnaire, pour toute solution d'infiltration (art. 39 du RSDA).

Les sols minéraux seront autant que possible perméables : stabilisés, rythmés de bandes de pavés de pierre naturelle ou de brique, pavages ou dallages disjoints avec joints gazon, sols béton de petite surface pour les sols piétons.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

4.3 Branchement :

Pour tous travaux de réutilisation d'un ancien branchement sans modification des caractéristiques dimensionnelles, le pétitionnaire doit effectuer une nouvelle demande de branchement conformément aux articles 9 et 10 du RSDA.

La modification d'un branchement correspond à un changement des caractéristiques dimensionnelles du branchement.

Lorsque la démolition ou la transformation d'un immeuble entraîne la suppression ou la modification d'un ou plusieurs branchements, les frais correspondants sont à la charge du propriétaire ou de la personne ayant déposé le permis de démolir ou de construire (art.14 du RSDA). Le branchement neuf doit impérativement être conforme à l'étude préalable réalisée par le Délégué de la commune, et ce aux frais du pétitionnaire.

A la suite de cette étude le pétitionnaire doit faire réaliser le branchement par l'entreprise de son choix. Les travaux feront l'objet d'un contrôle par le Délégué.

Chaque branchement au réseau départemental d'assainissement devra comporter une boîte de branchement construite préférentiellement sous le domaine public. Dans l'impossibilité de la réaliser, cette boîte devra être située sous le domaine privé, à 5 m maximum de la limite de propriété, visible et rendue accessible aux agents de la Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement (art.7 du RSDA).

4.4 Parkings :

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4.5 Raccordement :

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

4.6 Locaux ordures ménagères :

Il devra être prévu dans les constructions des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers liés à la mise en place de la collecte sélective des ordures ménagères.

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

Article UB 5 : Superficie minimale des terrains

Néant

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

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement (actuel ou futur, si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie, ou, pour les voies privées ouvertes à la circulation, à la limite en tenant lieu), sauf dans le cas où une marge de recul minimum est prescrite par le plan.

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès, devront être implantées en dehors de la marge de reculement lorsque celle-ci est indiquée sur les plans.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension est portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes telle qu'elle est définie en annexe,
- pour des raisons d'harmonie architecturale,
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants,
- pour les équipements publics.

La mise en place d'une isolation thermique sur domaine public, d'une épaisseur maximale de 16 cm, est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieur à 1,40 mètre et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie et sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 11.

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

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

I - Règles générales

- 1) Dans une bande de 20 m pour les secteurs UBa et UBb et de 40 m pour le secteur UBc (ces bandes étant comptées à partir de l'alignement actuel ou futur, si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie :

Dans les secteurs UBa et UBb

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 m, on pourra construire de limite à limite.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 m, ou comprise entre 15 m et 30 m, un retrait au moins par rapport à l'une des limites est obligatoire.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure ou égale à 30 m, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UBc

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 30 m, on pourra construire de limite à limite.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30 m, un retrait par rapport à l'une des limites est obligatoire.

Dans l'ensemble de la zone

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront si possible s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Exception faite de la limite séparative avec les emprises publiques du réseau ferroviaire où les possibilités d'implantation des constructions résulteront de la gestion des servitudes relatives "au chemin de fer" (*TITRE V - Chapitre IV du présent règlement*), sur la limite séparative formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait, sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe **II** ci-après.

- 2) Au-delà des bandes de 20 ou de 40 m. définies précédemment, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives
- 3) La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 15 m (ne seront pas pris en compte dans cette longueur de 15 m, les murs des rez-de-chaussée de moins de 2,60 m de hauteur, cette hauteur étant portée dans les bandes des 20 ou 40 m à 3,20 m pour les rez-de-chaussée destinés aux activités économiques ou aux équipements publics).

La longueur de vue directe (vue principale) à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", cette dimension minimale est ramenée à 3 m pour les vues secondaires.

4) Par rapport aux limites latérales :

En cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de cour commune, celui-ci devra être au moins égal :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 m dans le cas contraire.

Dans tous les cas, l'aplomb des balcons devra se situer à au moins 2 m des limites latérales.

5) Il pourra être exigé dans le cadre d'une construction nouvelle, venant s'appuyer sur un pignon en limite séparative comportant des courettes ou espaces libres réservés pour l'éclairage et l'aération des locaux affectés à l'habitation ou au travail de jour et de nuit, que ces espaces ne soient pas fermés par cette construction nouvelle mais soient redoublés au minimum par un espace équivalent sur toute la hauteur des bâtiments au-dessus du rez-de-chaussée.

II - Règles particulières

1) Les bâtiments annexes implantés indépendamment de la construction principale, pourront être édifiés en limite(s) séparative(s), à condition que leur hauteur en limite(s) séparative(s) ne dépasse pas 2,60 m.

2) Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes (*en limite séparative le mur pignon éventuellement généré ne pouvant excéder 15 m*),
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.
- pour l'implantation des équipements publics.
- Pour les travaux d'extension (20 m² S.P. maxi) un retrait moindre sera autorisé avec un minimum de 3 m au lieu de 8 m, dans ce cas aucune baie nouvelle ne sera créée.

Des retraits inférieurs aux prescriptions de l'article 7 peuvent être autorisés sous condition, dans le cas de constructions pour :

. Une extension de faible importance des constructions principales (5 % de l'emprise au sol existante) dont le but est l'amélioration du confort (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes, locaux annexes tel que locaux des déchets ménagers, locaux vélos, ...)

. ou l'amélioration de la performance énergétique (isolation extérieure) ou l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments aux Personnes à Mobilité Réduite. Les retraits peuvent être autorisés avec un minimum de trois mètres.

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

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- Si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail à au moins 8 m si la hauteur de la façade du bâtiment est inférieure ou égale à 10 m, ce retrait étant porté à au moins 10 m si la hauteur de la façade du bâtiment est supérieure à 10 m.
- à au moins 4 m si la façade ne comporte pas de vue directe (vue principale) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

La longueur des vues directes (vues principales) des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

Les règles du présent article pourront être modifiées dans le cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40%.

Cette emprise est portée à 90% pour les équipements publics et les équipements collectifs à caractère scolaire, culturel, sanitaire ou hospitaliers. Ces valeurs pourront être dépassées en cas de reconstruction à l'identique de bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

En cas d'amélioration des constructions existantes, dans la mesure où le coefficient d'emprise des constructions existantes sur le terrain excède déjà le coefficient de 40%, l'augmentation de l'emprise au sol existante pourra être admise dans la limite de 10%, pour la création d'éléments de confort à usage privés (W.C. salle de bains) ou à usage collectif (chaufferie, cage d'ascenseur, etc. ...)

Les sous-sols des constructions pourront occuper plus de 80% du terrain. Dans ce cas, la dalle de recouvrement (hors constructions en superstructure) devra être traitée en espace vert et se situer sensiblement au niveau du sol naturel du secteur.

Dans tous les cas, 20% de la surface du terrain devra être conservée en pleine terre.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

Sous réserve du respect du gabarit sur rue et des autres règles, notamment celles des articles 6, 7, et 8, les hauteurs maximales "façade" et "plafond" des constructions ne pourront excéder les valeurs indiquées dans le tableau ci-après.

Zone	Secteurs	Hauteurs maximales	
		Façade	Plafond
UB	UB a et UB c	15 m	18 m
	UB b	27 m	30 m

Les différentes hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus pourront être majorées partiellement de l'équivalent d'un niveau afin de permettre de traiter plus harmonieusement le raccordement ou le recouvrement avec une construction existante.

Des exceptions pourront être faites aux règles de hauteur pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, ...).

Des dispositions différentes à l'ensemble des règles ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

Exceptions :

1° Un projet pourra déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

2° En cas de surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement, si le projet est contigu à une autre construction, la construction peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Dans les zones situées dans le périmètre de protection des monuments historiques (article L 341-10 et R 341-9 du code de l'urbanisme) l'accord ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera requis.

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine, tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc..., est interdit.
- Les peintures sur brique et pierre seront interdites.
- Les coffres de volets roulants pour les baies des logements seront intégrés dans le bâti lors de la construction des bâtiments.
- Pour les rénovations d'immeubles anciens, les volets en bois seront conservés et les menuiseries devront reprendre les matériaux d'origine.
- Pour les immeubles contemporains, les menuiseries en PVC ou autre pourront être autorisées. Les profils des menuiseries extérieures seront similaires en dimensionnement aux profils des menuiseries bois.
- Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité pour les locaux techniques. En outre, les gaines et canalisations devront être dissimulées. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment ou d'éverite, etc..., sont interdites.
- En cas de rénovation, les toitures par leur silhouette et leur contour devront s'intégrer dans les profils environnants.
- Les matériaux de toiture doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise, tuile ...), de manière à ne pas nuire au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- En toiture, les châssis de toit devront s'insérer dans le même pan que la toiture côté rue, leurs dimensions maximales seront de 0.80 m x 1 m.
- Les lucarnes devront avoir une largeur maximale de 1,60 m. Elles ne pourront être jumelées. Cette description ne peut s'appliquer aux baies prévues en attique sur des projets contemporains. Leur implantation devra dès lors s'harmoniser avec l'ordonnancement des ouvertures de la façade de la construction et leur couverture devra reprendre les pentes de la toiture. Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites.
- Pour la mise en place de garde-corps de sécurité en toiture terrasse, on privilégiera des solutions disposées en retrait ou des dispositifs inclinés ou rabattables afin qu'ils ne soient pas visibles depuis le proche espace public.
- Pour les portes de garages ou d'accès aux parcs de stationnement, on veillera à employer des matériaux qualitatifs (à l'exclusion du PVC).
- Pour les commerces, les coffres de volets roulants ne doivent pas faire de saillie sur la devanture, ni être situés directement sous le linteau (abaissement de la hauteur des parties vitrées). Ils seront peints, et on évitera les dispositifs avec traitement galvanisé ou autre aspect métallique brut.

Cette disposition sera également applicable pour les grilles de protection, qui seront ajourées.

- En ce qui concerne les vitrines, les films adhésifs ou auto collants qui participent à la composition de la devanture devront être organisés en harmonie et en nombre limité. Ces dispositifs sont considérés comme publicité.

- La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture du bâtiment,
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrine devront respecter les limites séparatives.
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine

- Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles doivent être installées en toiture et en retrait des façades. Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre. Les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur plafond définie à l'article 10.

- L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite en façade, à l'exception des façades sur cour et au rez-de-chaussée pour les commerces sous réserve d'être intégré dans la devanture.

- Panneaux solaires : sur les toitures à deux pans, ils seront incorporés dans la toiture. La mise en place des panneaux n'entraînera pas la destruction des souches de cheminées sur le bâti ancien. Ils seront posés en « shed » sur les toits terrasse et ne devront pas modifier la volumétrie de la toiture.

- Règles relatives aux clôtures : Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,80 m de hauteur . Cette partie devra être surmontée d'une grille, la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 2 m. Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2 m. Pour les équipements publics, elles seront portées à 2,60 m (le PVC est interdit).

- Indication pour la pose de pare-vues sur grille de clôture : pare-vue traditionnel en partie supérieure, la base sera calée sur la lisse horizontale basse. Les pare-vues commenceront à l'aplomb des poteaux, piliers ou portails.

- Isolation par l'extérieur : pour les façades sur rue, si le bâtiment possède des modénatures ou éléments de décors, l'isolation par l'extérieur est interdite. Bardages métalliques, plastique ... sont interdits. Les pignons en pierres ou moellons devront être conservés.

- Pour les équipements publics et d'intérêts collectifs il sera autorisé l'utilisation de matériaux contemporains, revêtement bois, verre, métaux nobles.... Sous réserve de la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

- Pour les équipements publics et d'intérêts collectifs, tout type de toiture est autorisé sous réserve de la bonne intégration dans l'environnement.

Article UB 12 : Aires de stationnement

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

Exception faite pour les maisons individuelles où les places de stationnement pourront être réalisées librement, 2/3 au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement en sous-sol des propriétés. Les emplacements ne se situant pas au sous-sol pourront être implantés au rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure à la condition que soit effectué un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes et ce dans un souci d'intégration urbaine, les places ainsi réalisées devront être desservies par un seul accès sur la voie publique.

La dimension à prendre en compte pour une place de stationnement est fixée à au moins 2,50 m x 5,00 m.

Les espaces leur étant réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement.

a) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes

Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies ci-après, sauf s'il y a création de plus de 120 m² de Surface de Plancher d'habitation, par rapport à la Surface de Plancher d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas, la totalité de la S.D.P. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer (voir normes au b) ci-dessous).

Dans tous les cas, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

b) Normes applicables aux constructions nouvelles

Pour l'habitation : (le résultat obtenu sera arrondi au nombre supérieur si la première décimale est supérieure ou égale à 5)

Le nombre minimum de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la S.D.P. affectée à l'habitat et correspondra à 1 place par tranche de 75 m² de S.D.P.

Dans tous les cas, le nombre de places ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m².

Pour logement social :

1 - Règle générale : Le nombre minimal de places de stationnement à réserver pour les logements sociaux est de 1 place par logement.

2 - Règle en cas de proximité d'une station de métro dans les zones du P.L.U. résidentielles (UA, UB, UC, UH et UM) : Aucune règle n'est fixée pour les constructions ou extensions d'immeubles de logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres des stations de métro.

Pour les activités économiques : (le résultat obtenu sera arrondi au nombre inférieur)

Activités: 1 place pour 100 m² de S.D.P.

Bureaux : 1 place pour 75 m² de S.D.P.

Commerces : S.D.P. inférieure à 150 m² : 1 place

Pour les commerces avec une S.D.P. supérieure à 150 m² et inférieure à 3 000 m²: 1 place pour 75 m² de S.D.P.

Commerces de + de 3 000 m² et équipements collectifs, la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.

Résidences étudiantes, maisons médicalisées : 1 place pour 5 chambres

Résidences hôtelières: 1,5 place pour deux logements

Hôtels : 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m² de salle de restaurant
1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres

c) Changement de destination et extensions :

Il est obligatoire de maintenir les places de stationnement automobile existantes, dans la limite des nouveaux besoins, avec possibilité de les déplacer.

En cas d'extension, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour la surface de plancher créée et lorsqu'elle induit la création de plus de 2 places de stationnement.

En cas de changement de destination, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour le besoin supplémentaire généré et lorsqu'il induit la création de plus de 2 places de stationnement.

d) Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions de l'article 12.b, le constructeur peut être autorisé :

- Soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir ;
- Soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir.

e) Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement.

Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.

Un projet pourra déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité

NOTA : De plus, pour l'ensemble des constructions visées précédemment au présent **b)**, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux **deux roues motorisées**.

Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

A titre indicatif il sera réservé au remisage **des vélos**, des locaux fermés et facilement accessibles avec un minimum de :

- 0,75m² par logement du studio au 2 pièces ; 1,5m² par logement à partir du 3 pièces, le local à vélo ne devra pas avoir une surface inférieure à 8 m², dans les immeubles d'habitation,
- 1,5% de la surface de plancher pour les bureaux et activités,
- 0,1 m² par élève dans les établissements d'enseignement secondaire et supérieur,

dans chaque demande de permis de construire déposée il est imposé d'intégrer ces dispositions dans les plans et documents du dossier.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manoeuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (*places doubles*) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places.

En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Pour les bâtiments neufs d'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour l'installation d'équipements électriques permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides dans les parcs de stationnement, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles avec un minimum d'une place.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Pour les immeubles de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension du parc de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places, calculé par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigé par le document d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

Article UB 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- 20% au moins de la surface du terrain devront être conservés en pleine terre.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30% de la surface du terrain. Dans le cas d'augmentation du coefficient d'emprise (*article UB 9*) le pourcentage d'espaces verts sera minoré sans pour autant être inférieur à 20%.
- Dans le cas de reconstitution d'espaces verts sur les dalles des constructions édifiées en sous-sol, la cote du terrain ainsi reconstitué devra correspondre sensiblement au niveau du terrain naturel.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige (dans une fosse d'au moins 2,50 m au carré sur une profondeur de 2,00 m, remplie de terre végétale) pour 100 m² de surface d'espaces verts, hors construction bâtie.
- Les arbres de haute tige auront une circonférence 20 / 25 mesurée à 1 mètre du tronc par rapport au niveau du sol.
- En superstructure, les dalles de couverture des activités, les terrasses de magasins, etc. ..., devront être également traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m d'épaisseur.

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements de type scolaire, sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement et correspondent:

- au cèdre situé au n° 7 de la rue du Séminaire de Conflans
- au marronnier situé sur le parvis de la rue du Séminaire de Conflans face à la rue du Président Kennedy
- aux 3 marronniers situés 2 rue du Président Kennedy derrière le portail inscrit sur l'inventaire des M.H.
- aux espaces définis sur le plan à l'intérieur de l'ancien Séminaire de Conflans.
- au massif défini sur le plan à l'intérieur du square de la Cerisaie.
- aux secteurs définis au plan, situés place de Valois et rue de l'archevêché n° 2 bis.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Néant