

CHAPITRE 2 : ZONE UB

TISSU AGGLOMERE RECENT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est un pôle aggloméré de constructions individuelles correspondant aux différentes phases d'extension des pôles urbains.

Partant du centre ville de La Norville, cette continuité de constructions individuelles s'est développée de part et d'autre des axes de communication de la Commune.

On les retrouve à l'ouest de la D 449, au Nord de la voie ferrée, le long du chemin de la Garenne et des sentes piétonnes et de part et d'autre de la rue Anatole France.

Prioritairement vouée à l'habitat et aux équipements, la zone UB peut accueillir des activités commerciales, artisanales, de services ainsi que les infrastructures ferroviaires.

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité (eau potable, assainissement collectif).

La zone UB comprend 3 secteurs distincts

- Le secteur UBa correspond à l'ensemble des équipements publics disséminés sur le territoire communal. Bien que faisant partie intégrante du tissu urbain récent ce secteur est réservé aux équipements publics.
- Le secteur UBb correspond à un ensemble de bâtiments d'habitat collectif plus haut que les autres constructions de cette zone. Ce secteur se situe aux « Malicots » Avenue Anatole France.
- Le secteur UBc correspond à un ensemble de bâtiments d'habitat collectif et individuel dont le COS est plus important que sur l'ensemble de la zone. Ce secteur se situe rue Jean Moulin.

Cette zone comprend une orientation d'aménagement

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Maintenir une mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines :
 - Habitat collectif et individuel,
 - Equipements collectifs
 - Activités de proximité, commerces, services..., dans le respect de l'environnement.
- Prévoir une réglementation souple, relative à l'implantation des constructions, afin de permettre une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.
- Permettre l'évolution des constructions existantes quelle que soit leur nature sous réserve de ne pas porter atteinte au site.
- Obtenir une harmonisation architecturale avec le bâti ancien environnant.
- Générer un volume bâti homogène.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les autorisations et occupations du sol non mentionnées à l'article UB 2.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 23 mai 2000, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation acoustique).

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve :

- **d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,**
- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels,**
- **de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.**
- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les constructions destinées aux commerces et à l'artisanat compatibles avec un pôle résidentiel.
- Les constructions destinées aux bureaux compatibles avec un pôle résidentiel.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

En secteur UBa :

- Toutes les autorisations et occupations du sol mentionnées à l'article 2 du présent document.

En secteur UBb :

- Toutes les autorisations et occupations du sol mentionnées à l'article 2 du présent document.

En secteur UBc :

- Toutes les autorisations et occupations du sol mentionnées à l'article 2 du présent document.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

1 – Accès et desserte

Définition

Un accès est le point de passage entre le terrain et la voie ouverte à la circulation.

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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 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 ne peuvent être autorisées que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Définition

Les voies correspondent aux voies publiques ou privées permettant d'accéder aux terrains.

Expression de la règle

- Les constructions et les installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - A l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - Aux besoins de circulation du secteur,
 - Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Toutes les voies nouvelles auront une largeur minimum relative au nombre de logements à desservir :
 - Pour 1 logement 3,50 mètres minimum.
 - De 2 à 5 logements 6,50 mètres minimum avec une chaussée permettant le croisement des véhicules et un trottoir de 1,50 mètres au moins.

- Au-delà de 5 logements 8,50 mètres avec une chaussée permettant le croisement des véhicules et 2 trottoirs de 1,50 mètres au moins.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

- Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du SIVOA établi en application du Code de la santé Publique et annexé au présent PLU.
- La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.
- Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Eaux usées

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces affluents au réseau.

Le règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de l'Orge aval figure en document n°7 annexé au présent PLU.

Eaux pluviales

- Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans l'eau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation

seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou 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. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface..
- Le stockage ou la réutilisation des eaux pluviales doit avoir lieu au plus près de la source d'émission en application des préconisations du schéma départemental d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE). En effet le sol argileux de la commune ne permet pas une bonne infiltration des eaux dans le sol.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées :
 - Dans l'alignement des constructions voisines présentant le moindre retrait par rapport à la voie.
 - En cas d'absence de constructions voisines de part et d'autre du terrain à 5,50 mètres au moins de l'alignement.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêts général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) doivent être implantées :
 - Soit à l'alignement de la voie
 - Soit en retrait d'au moins deux mètres par rapport à la voie

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions doivent être implantées :
 - Sur une ou deux limites séparatives latérales,
 - En retrait des limites séparatives latérales de 2,50 mètres au moins si les façades sont aveugles et à 8 mètres si elles comportent des baies.
- Les abris de jardin auront un recul d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêts général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) doivent être implantées :
 - Soit en limite séparative
 - Soit en retrait d'au moins deux mètres par rapport à la limite séparative

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***Expression de la règle***

- L'implantation des bâtiments et installations doivent être conçues de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.
- La distance minimum entre deux constructions sur un même terrain doit être égale à 2,50 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), y compris dans le secteur UBa.

En secteur UBa :

- Le retrait devra être au moins égal à 8 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL***Rappel***

L'emprise au sol est déterminée par la projection du volume hors œuvre de la construction sur le terrain à l'exception des éléments de saillie et de modénature tels balcons, terrasses, débords de toiture...

Expression de la règle

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la surface du terrain pour les annexes, garages et dépendances.
- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), y compris dans le secteur UBa.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***Définition***

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain à l'aplomb des constructions.

Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10,5 mètres.
- La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 4,00 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), y compris dans les secteurs UBa et UBb.

En secteur UBa :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 11 mètres.

En secteur UBb :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

En secteur UBc :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10,5 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**Définition**

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes et tout ce qui relève du champ d'application du permis de construire ainsi que les abords des constructions et en particulier les clôtures.

Rappels :

- **Art. R.111-21.** *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 bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

PRESCRIPTIONS

- **La forme**

Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Les ouvertures en façades et en toitures doivent respecter les dimensions, les proportions et le rythme, des constructions avoisinantes.

Pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables sur les constructions neuves, des caractéristiques formelles sensiblement différentes peuvent être autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

- **Aspect des matériaux et des couleurs**

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.

Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc....).

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions implantées sur le terrain et doivent tenir compte des abords et des lieux avoisinants. Leurs hauteurs n'excèderont pas 1,8 mètre.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**Rappel**

Art. L.421-3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de

stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Art R.111-4. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre existant avant le commencement des travaux.

Expression de la règle

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Constructions destinées à l'habitation	2 places par logement à partir de 50 mètres carrés de SHON ; 1 place seulement en deçà.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement.
Constructions destinées aux bureaux	1 place par 20 mètres carrés de SHON.
Constructions destinées aux commerces	1 place par 20 mètres carrés de SHON.
Constructions destinées à l'artisanat	1 place par 50 mètres carrés affectés à l'activité.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Rappel

Art. R.123-10. Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de la construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Expression de la règle

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.
- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), y compris dans les secteurs UBa UBb et UBc.

En secteur UBa :

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

En secteur UBb :

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,65.

En secteur UBc :

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.