

ZONE UB

La zone UB correspond au tissu urbain périphérique de la zone urbaine ancienne comportant des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.

La zone UB est concernée par :

- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE,

UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB :

- 1.1 Les constructions à destination d'industrie.
- 1.2 Les constructions à destination d'entrepôt.
- 1.3 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- 1.4 Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UB2.
- 1.5 Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, les campings, caravaning et les Habitations Légères de Loisirs.
- 1.6 Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- 1.7 Les constructions et occupations du sol situées dans les zones du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Vallée de la Marne ne respectant pas les conditions fixées à l'article UB2
- 1.8 L'ouverture de carrières et l'implantation d'installations nécessaires à ce type d'exploitation.
- 1.9 Les constructions en sous-sol sont interdites.
- 1.10 affouillement, exhaussements et les dépôts sauvages de toute nature, dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article UB2
- 1.11 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UB2 portant atteinte à une zone humide avérée soit :
 - tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - l'urbanisation et l'imperméabilisation,
 - les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiéage,
 - le remblaiement ou le comblement,
 - l'affouillement ou les exhaussements des sols,
 - la création de puits.

UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition dans l'ensemble de la zone UB :

2.1 Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de dangers non compatibles avec l'habitat.

2.2 Dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre des cours d'eau, les nouvelles constructions, les extensions des constructions, les remblais, les affouillements et les exhaussements de toute nature à condition d'être liée à la gestion et à l'entretien des cours d'eau et/ou un équipement public ou collectif lié à la gestion des réseaux.

2.3 Dans les zones humides telles que décrites à l'article UB.1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

UB3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 15 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.4 Aucun accès aux constructions ne pourra se faire à moins de -0,30 m au-dessous du niveau de la voie de desserte, sauf si la topographie du terrain l'implique.

3.5 Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.

3.6 Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

4.1 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

4.2 Eaux pluviales

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles et des espaces aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

1) Pour les constructions individuelles le débit de rejet sera limité à 1 lis/ha pour, a minima, une pluie décennale. En cas d'impossibilité avérée d'atteindre cette valeur, le rejet, après réalisation de la construction, ne devra pas dépasser le débit naturel des parcelles existant avant la mise en place de cette construction. Ce rejet à débit régulé devra par ailleurs être compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

2) Pour toute installation, ouvrage, travaux, activité, projet nouveau ou extension de projet existant, le débit de rejet sera limité à 11/s/ha pour, a minima, une pluie décennale.

4.3 Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions nouvelles devra se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

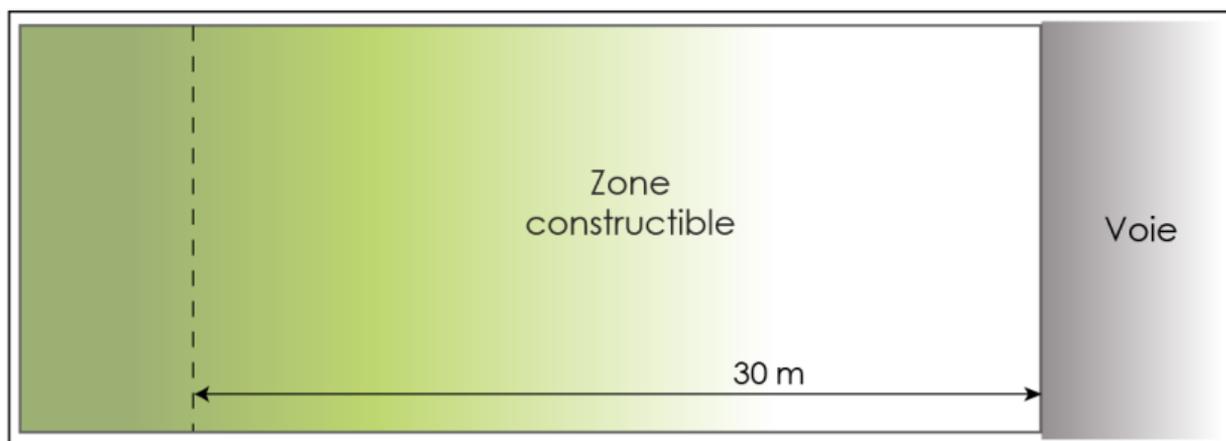
Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et extensions de constructions existantes.

UB5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

UB6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte.



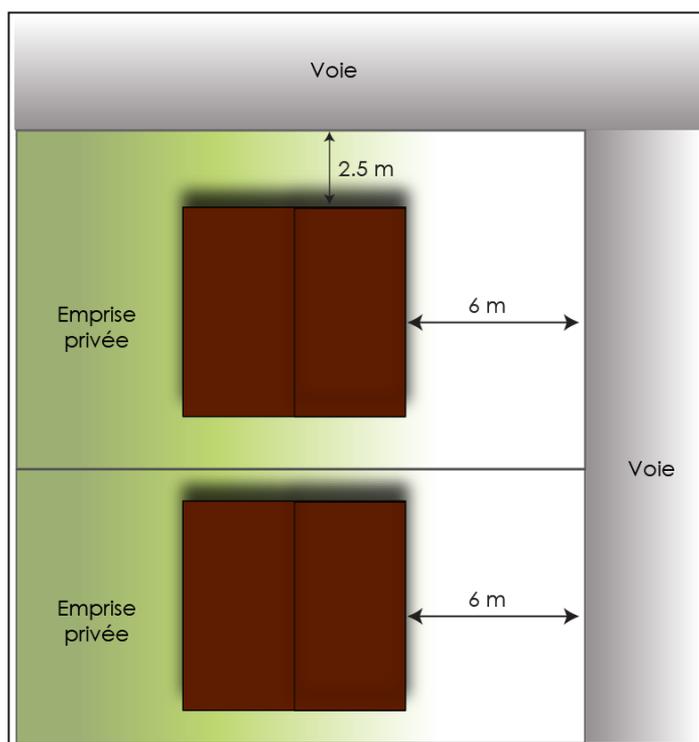
6.2 Au-delà de la bande de 30 mètres mesurée depuis la voie de desserte, seules les annexes isolées sont autorisées.

6.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées avec un retrait inférieur à 6 mètres ou au-delà de la bande de 30 mètres.

6.4 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres mesuré à partir de la voie desserte existantes ou à créer.

6.5 Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, un retrait minimum de 6 mètres doit être respecté par rapport l'une des voies et en retrait d'au moins 2.50 mètres par rapport à l'autre voie.

6.6 Les nouvelles constructions et les extensions de construction ne sont pas autorisées dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau.



6.7 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

6.8 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement de la voie de desserte existante ou à créer, ou avec un retrait.

UB7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dans l'ensemble de la zone UB les constructions peuvent s'implanter soit:

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- en respectant un recul d'au moins 2 mètres en cas de façade aveugle et 6 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture.

7.2 Les bassins des piscines doivent respecter un recul d'au moins 2,50 mètres des limites séparatives.

7.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

7.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives, ou avec un retrait.

UB8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Une distance de 8 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contiguës, sur une même unité foncière.

8.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

8.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux annexes des constructions à usage d'habitation.

UB9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

9.2 L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

9.3 L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 10% de la superficie de la propriété.

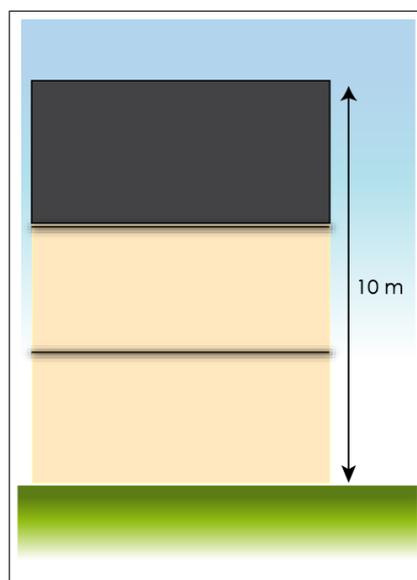
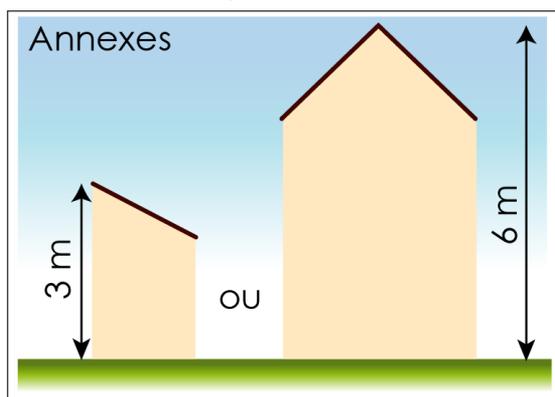
9.4 Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- l'aménagement ou la réhabilitation d'un bâtiment existant.

UB10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel.

10.2 La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres au faitage en cas de toiture à deux pentes et 3 mètres au faitage en cas de toiture à une seule pente.



10.3 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux constructions existantes de plus de 10 mètres au faitage, à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.

UB11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Règles générales

11.1 Les différents murs d'un bâtiment y compris les 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.

11.2 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.3 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

11.4 Toitures :

11.4.1 Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes comprises entre et 45°, sans débord sur les pignons.

11.4.2 Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures des annexes isolées.

11.4.3 Il n'est pas fixé de règles pour les toitures vérandas et des verrières sur toiture.

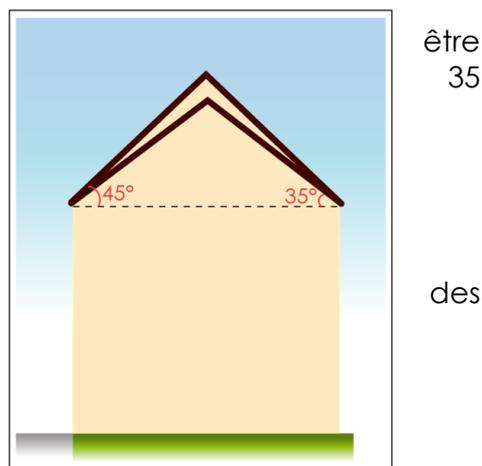
11.4.4 Les toitures à pentes, à l'exception des annexes isolées et des vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile ou de l'ardoise. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

11.4.5 Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.)

11.4.6 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

11.4.7 La coloration des enduits et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique située en annexe.

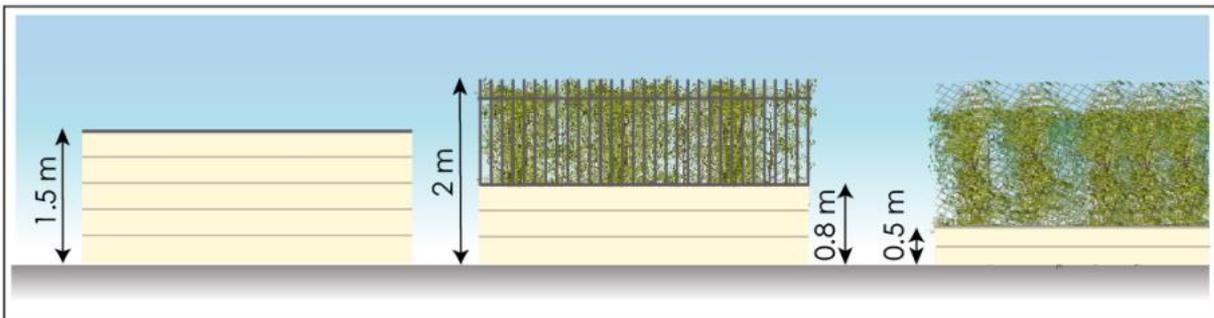
11.5 Clôture



11.5.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

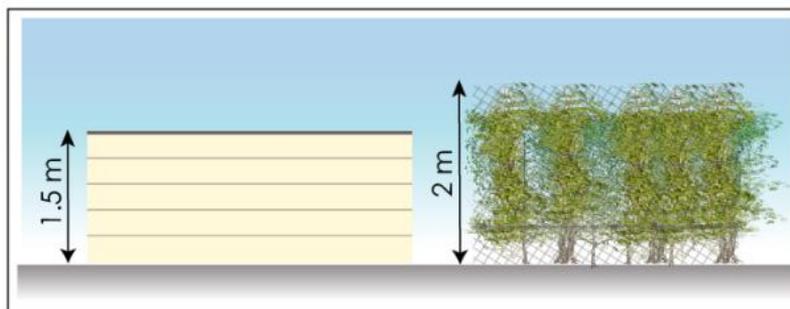
11.5.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur de 1.5 mètres minimum en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage ou du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret d'une hauteur de 0.80 mètre ou d'un soubassement (en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit) d'une hauteur de 0.50 mètre, surmonté d'un barreaudage vertical ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.



11.5.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur de 1.5 mètres minimum, en pierres apparentes, revêtu d'un enduit ou du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.



11.5.4 Les clôtures en matériaux préfabriqués non enduits sont interdites.

UB12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

12.2 Chaque place de stationnement devra présenter un minimum de 5 m de longueur sur 2.50 m de largeur.

12.3 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.

12.4 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement par nouveau logement créé.

12.5 Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé, en plus des places exigées pour les logements, une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

12.6 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.

12.7 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de Superficie de Plancher entamés.

12.8 Pour les constructions à destination d'artisanat, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de Superficie de Plancher entamés

12.9 Le stationnement des cycles doit se faire sur les aires réservées à cet effet à raison de :

En habitat collectif, 0,75 m² par logement jusqu'au T2, et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimal de 3 m² par local.

En matière de bureaux, 1,5 m² de local pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les activités économiques et équipements publics, 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs.

12.10 Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, une place par logement devra être alimentée en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

12.11 Pour les constructions de bureaux, il devra être réalisé au moins 10% des places de stationnement pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, soient équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

12.12 Le stationnement devra être conforme aux dispositions du code de la construction et de l'habitation (R.111-14-2 à R111-14-8 du CCH)

UB13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les aires de stationnement, comportant plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

13.2 Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés et doivent représenter au minimum 20 % de l'unité foncière.

13.3 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

UB14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UB15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

15.2 L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

15.3 L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

15.4 L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

15.5 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

UB16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

16.2 Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

16.3 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.