

- TITRE II -

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

La zone UB correspond à la zone centrale de la Ville, qui a fait l'objet d'une urbanisation récente sous la forme d'immeubles d'habitation collective, comportant quelques activités économiques ainsi que de grands équipements.

La zone UB comprend un **secteur UBa**, qui correspond au périmètre de la ZAC des Hauts de Joinville.
La zone UB comprend un **secteur UBb**, ensemble pavillonnaire avec jardins privés, proche du cœur de ville, participant à la respiration du centre-ville.

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'article UB 2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières sauf pour la réalisation d'accès demandés par l'IGC (Inspection Générale des Carrières), ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- 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 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.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article 2.

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

- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
 - Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantée sur le terrain considéré.
 - Que la superficie d'entreposage représente moins de **50 %** de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- L'implantation et l'extension des installations classées à condition d'être nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des CINASPIC.
- Les installations classées directement liées au commerce ou à l'artisanat, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.
- Sur les linéaires affectés aux commerces et artisanat à protéger sur le plan de zonage du PLU, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce tel que défini dans les dispositions générales du présent règlement, ou à des CINASPIC.
- Sur les linéaires affectés aux commerces de détail à protéger sur le plan de zonage du PLU, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être affectés au commerce de détail tel que défini dans les dispositions générales du présent règlement. Ces linéaires ne s'appliquent pas aux CINASPIC.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition que leur vétusté importante soit avérée dans le cadre du dossier de demande d'autorisation.
- Les travaux de démolition des bâtiments et éléments particuliers remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement.

3.1. Voies

L'autorisation de construire peut être refusée 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 difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- 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.

Elle peut être également refusée 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 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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans les cas pour les constructions nouvelles l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins **3,50 m** (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété).

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions des règlements d'assainissement communal et départemental. En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie devra être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel devra être maîtrisé. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Sans objet

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.

Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, l'article 6 sera applicable à l'ensemble des voies.

Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de **0,80 m** par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins **4,50 m** au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Les surplombs sur les voies départementales devront respecter le règlement de voirie départementale.

6.1. Dispositions générales

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel, ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait. En cas de retrait, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait d'au moins **0,80 mètre** mesuré à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

6.2.Dispositions particulières : Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de 0,80 m ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m² tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à 0,60 m par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait.

- Les toitures terrasses sont autorisées et devront être non accessibles. Les édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
- Les lucarnes ne pourront excéder une largeur hors tout supérieure à **1,60 m**.
- Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement ou de surélévation les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.
- Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

11.2. Règles applicables aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) :

- La hauteur totale des clôtures bordant les voies est limitée à **2,00 m** à l'exclusion des piliers et portails.
- Les clôtures bordant les voies pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à **1,10 m**.
- Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m**.
- Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.
- Pour les CINASPIC, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m**.

11.3. Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables

Les bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables identifiés sur le plan de zonage du P.L.U et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

11.3.1. Bâtiments et éléments particuliers protégés

11.3.1.1 Travaux

Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus. Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- ne devront pas dénaturer leur aspect.
- et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

11.3.1.2 Intégration d'éléments techniques:

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

11.3.2. Bâtiments et éléments particuliers remarquables

11.3.2.1 Travaux

Tous travaux, y compris les travaux d'entretien, sur des bâtiments et éléments particuliers remarqués, s'ils sont conservés, ne devront pas dénaturer leur aspect.

11.3.2.2 Intégration d'éléments techniques:

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

12.2.2.2. Réglementation maximum

Dans un rayon autour de la gare RER de **500 m** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il doit être réalisé, **1 place** de stationnement pour **60 m²** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **60 m²** de surface de plancher, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée.

Au-delà d'un rayon autour de la gare RER de **500 m** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il doit être réalisé, **1 place** de stationnement par tranche de **50 m²** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **50 m²** de surface de plancher, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

12.2.3. Constructions à destination de commerce

Il est exigé **au minimum** une place de stationnement par tranche de **75 m²** de surface de vente.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces situés rue de Paris, rue Hippolyte Pinson et Allée Henri Dunant.

12.2.4. CINASPIC

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

12.2.5. Industries et entrepôts

Il est exigé au minimum **une place** de stationnement par tranche de **100 m²** de surface de plancher.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

12.2.6. Dispositions particulières

En application de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- 1 place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'Etat, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires
- 0.5 place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'Etat, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500m d'une gare ou de transport collectif en site propre.

12.3. Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes

Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent à l'un des cas suivants :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à **80 m²**,
- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

Dans le cas contraire le nombre de place exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.



13.4. Dispositions applicables aux espaces paysagers ou récréatifs

Les espaces paysagers ou récréatifs à préserver identifiés sur le plan de zonage du PLU et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

Dans tous les cas, les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace et les arbres existants devront être conservés, sauf motifs exposés ci-après.

L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains

Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatible avec son environnement, notamment non allergène et non toxique.

● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

- Obstacles situés dans une zone à plus de 1,10 m de la voie de desserte et à plus de 2,20 m du fond de l'emplacement

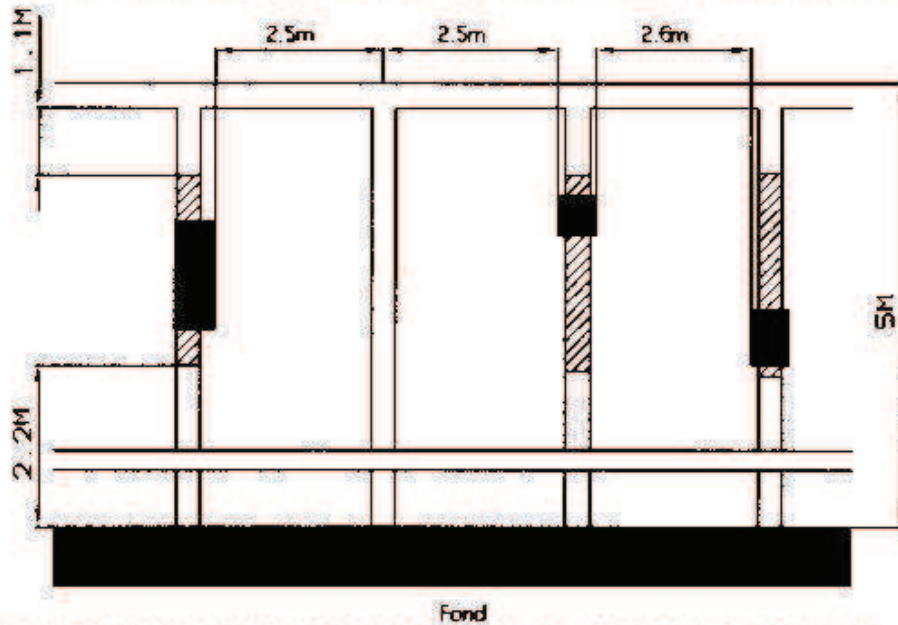


Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

- Obstacles situés à moins de 1,10 m du fond de l'emplacement

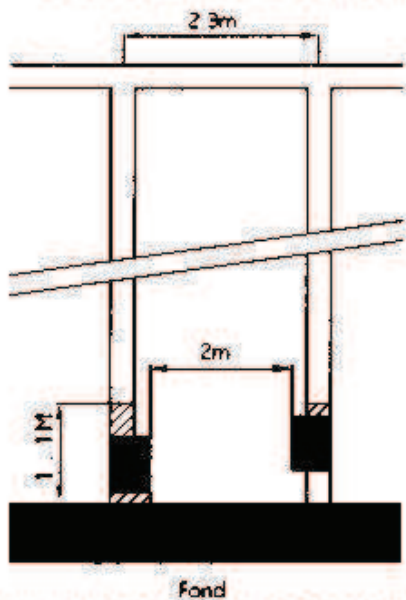


Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

- Obstacles situés entre 1,10 m et 2,20 m du fond de l'emplacement

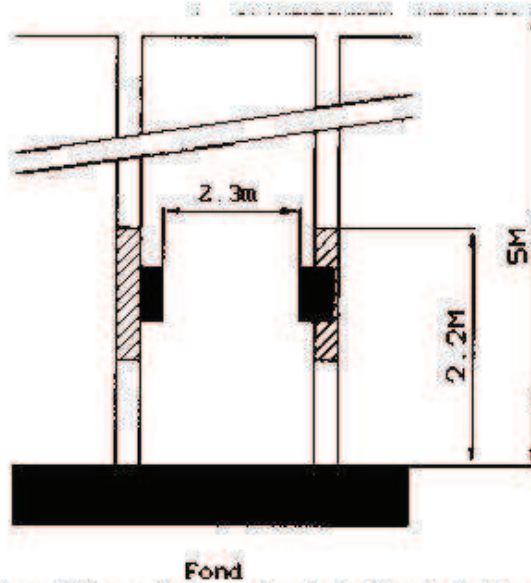


Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille



Figure 2 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 75°

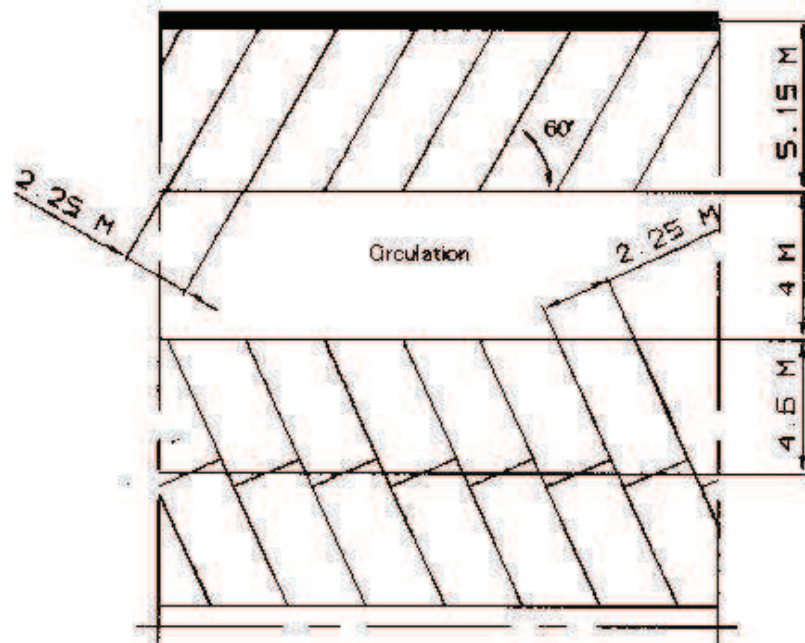


Figure 3 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 60°

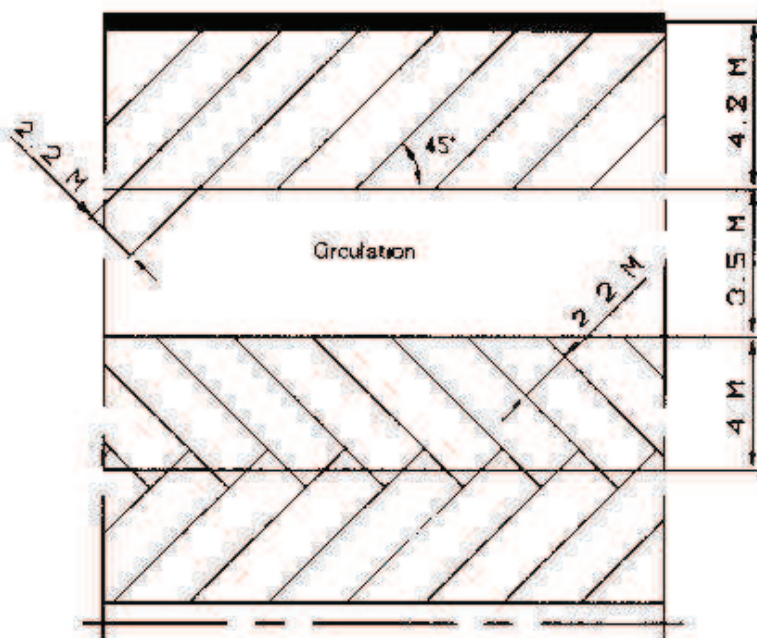


Figure 4 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 45°



4.3 Pente

La pente des emplacements réservés aux handicapés doit être conforme à la réglementation en vigueur.

5.1 Desserte des emplacements

Les rampes et voies de circulation de véhicules doivent être libres de tout obstacle sur toute leur largeur et sur une hauteur minimale de 2,00 m. Dans le cas d'une rampe, cette distance est mesurée perpendiculairement à la surface de la rampe.

Aux raccordements avec les parties horizontales, la hauteur est majorée de la flèche correspondant à l'empattement des véhicules, et dont la valeur est calculée pour un empattement minimal de 3,00 m.

La pente mesurée sur l'axe est limitée à 18 %.

Quelles que soient les largeurs indiquées dans le tableau 2, nécessaires à l'accessibilité des emplacements, la largeur des voies de circulation est au moins de :

- 2,80 m en sens unique
- 5,00 m en double sens.

S'il existe un îlot séparateur, la largeur totale est augmentée de la largeur de l'îlot.

5.1.3.1 Dimensions minimales des rampes

La largeur minimale L de la rampe est donnée par l'abaque ci-après en fonction du rayon extérieur R de la voie, et suivant la pente envisagée.

