

**- TITRE II -****CHAPITRE VIII****DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL**

La zone UL est destinée à accueillir des activités de loisirs emblématiques de Joinville-le-Pont, liées à la proximité des bords de Marne (restaurants, guinguettes, bowling...)



## **Article UL 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- L'implantation d'installations classées autres que celles visées à l'article UL2.
- Toutes constructions ou installations nouvelles exception faite pour les activités liées aux loisirs et qui correspondent à la vocation de la zone.
- 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, sauf dans les cas prévus à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation 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 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 UL 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des activités admises à l'article UL 1.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole 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
- Les constructions ou installations destinées à l'habitation à condition qu'elles soient directement liées aux activités autorisées dans la zone et ce dans la limite de **150 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les installations classées, 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.
- Les ouvrages techniques à conditions qu'ils soient liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)
- 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 extensions de bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarqués repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition qu'ils ne dénaturent pas l'aspect des bâtiments ou éléments protégés ou remarqués, respectent le caractère du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.

## **Article UL 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

### **3.1. Voies**

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions



générales du présent PLU.

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.

La délivrance de l'autorisation 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.
- ▶ 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.

### **3.2. Accès**

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 tous 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).

## **Article UL 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

**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.

Dès leur conception, les aménagements 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..).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débourbage-déshuileage 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.



## **Article UL 5 Superficie minimale des terrains**

Sans objet

## **Article UL 6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

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, alors l'article 6 n'est applicable qu'à une seule des deux voies. La (ou les) autre(s) voie(s) sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives au sens de l'article 7.

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 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 **2 m** mesuré à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

Cas particulier : dans les marges de retrait visées ci-dessus, sont autorisées les extensions à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.

### **CINASPIC et opérations mixtes comprenant un CINASPIC**

Les CINASPIC et opérations mixtes comprenant un CINASPIC doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou avec un retrait au moins égal à **0,80 m**.

## **Article UL 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1. Dispositions générales**

#### **7.1.1 Dispositions applicables à toutes les constructions hors CINASPIC et hors opérations mixtes comprenant un CINASPIC**

Les constructions doivent être implantées :

- sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- ou en retrait

En cas de retrait celui-ci devra être de :

- **6 m** minimum
- ou **2,50 m** minimum dans les cas suivants :
  - façades sans vues
  - nu de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m**, et opaque ou translucide.

#### **7.1.2 Dispositions applicables aux CINASPIC et aux opérations mixtes comprenant un CINASPIC**

Les CINASPIC et les opérations mixtes comprenant un CINASPIC doivent être implantées :

- Sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- Ou en retrait :



- d'**1,50 m** minimum dans le cas de façade(s) sans vue ou de nu de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m**, et opaque ou translucide.
- **6 mètres** minimum dans les autres cas.

## 7.2. Dispositions particulières

### 7.2.1 Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes

Constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées au 7.1.

Les extensions et surélévations dans le cadre de travaux d'amélioration des constructions existantes doivent être implantées :

- dans le respect des règles énoncées au 7.1.
- ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues.  
La marge de retrait de 6 mètres énoncée au 7.1.1 doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées au 7.1. peuvent faire l'objet de changements à l'identique. En revanche, elles ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissements, ni de modifications de forme.

## Article UL 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- au moins **2,50 m** en l'absence de vue
- ou au moins **6,00 m** en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face.

La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de **1,00 m**.

## Article UL 9 Emprise au sol des constructions

### 9.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **60 %** de la superficie du terrain

### 9.2 Dispositions particulières

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celles fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

## Article UL 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de **13,50 m** à l'acrotère ou au faîte.

**Nota :** Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées précédemment sont majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).



## **Article UL 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

### **11.1. Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes**

- Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.
- Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des façades apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.
- Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.
- Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.
- L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.
- 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 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.**
- 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 doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre **0,50 m** et **0,70 m**.
- Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m**. Cependant, la partie de la clôture située dans la marge de retrait visée à l'article 6 devra respecter les mêmes caractéristiques que la clôture sur rue.
- 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**

Les bâtiments et éléments particuliers protégés 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. 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.

### **11.3.2 Intégration d'éléments techniques:**

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

## **Article UL 12 Aires de stationnement (sous réserve des destinations listées aux articles 1 et 2 de la zone du présent règlement)**

### **12.1. Aménagements des places**

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m x 2,50 m** et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile voire impossible.

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Le stationnement des véhicules et 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les dimensions de chaque place de stationnement deux roues devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : **2,30 m**
- largeur : **1,20 m**

### **12.2. Normes applicables aux CINASPIC**

#### **12.2.1. Dispositions générales**

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).

#### **12.2.2. 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 des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires

- 0.5 place de stationnement par logement pour 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.Stationnement deux roues non motorisés

Il est exigé **2 m<sup>2</sup>** pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.  
Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à **3 m<sup>2</sup>**.

### Article UL 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

