

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

PRESENTATION DE LA ZONE

La zone UB recouvre une urbanisation à dominante d'habitat qui s'est constituée au cours des 40 dernières années. Elle se situe, en grande partie, de part et d'autre de la route de Montereau. Son paysage est celui de l'habitat discontinu avec des implantations de maisons individuelles en recul par rapport à l'alignement et souvent en recul par rapport aux limites séparatives, l'emprise des constructions y est faible et le parcellaire de grande taille.

Cette zone présente encore une réceptivité importante par la présence de parcelles non bâties au sein du tissu urbain.

La zone UB est divisée en trois secteurs.

RAPPELS

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

. Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté préfectoral du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

. Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.

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

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions nouvelles à destination de commerce à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 250 m².
- Les constructions nouvelles à destination de bureau à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m².
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 200 m².
- Les constructions à destination d'artisanat à condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE UB 3 – DESSERTE ET ACCES

Dans l'ensemble de la zone :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Dans le secteur UBa:

Les accès aux zones AUe et 1AUf doivent être tracés, conçus et aménagés en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – 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 présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, 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.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement actuel ou prévu.

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

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 4 mètres si la façade comporte des baies ;
- 2.50 mètres, dans le cas contraire.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UBa:

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Dans le secteur UBb :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie de la propriété.

Dans le secteur UBc :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle :

Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

Dans les secteurs UBa et UBb :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 10 mètres.

Dans le secteur UBc :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les toitures

Dans les secteurs UBa et UBb :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à pentes des constructions principales seront recouvertes par de la tuile plate petit moule de ton vieilli ou par de l'ardoise.
Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Ces règles ne s'appliquent pas aux structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Dans le secteur UBc :

En cas de construction nouvelle, la toiture est une toiture-terrasse, excepté pour les annexes.
Pour les constructions existantes, les toitures-terrasse existantes doivent être réhabilitées ou remplacées par une toiture dont le faitage ne dépasse pas l'acrotère.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Ces règles ne s'appliquent pas aux structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

La couleur « blanc pur » est interdite.

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

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

En outre dans le secteur UBc :

Les couleurs des murs de façade doivent être claires.

Les couleurs des menuiseries doivent être foncées.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Dans les secteurs UBa et UBb :

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical ou de lisses horizontales ou de claustras,
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou support de plantes grimpantes.

Dans le secteur UBc :

Les clôtures sur la voie publique seront constituées d'un muret et de lisses horizontales, l'ensemble d'une hauteur maximum de 1 mètre.

La composition des façades

Dans le secteur UBc :

Pour les façades sur rue la forme et le rythme des percements d'origine doivent être conservés.

Pour les façades sur jardin, des portes-fenêtres peuvent être créées.

Les extensions des constructions sont en continuité de la façade sur jardin. Les extensions côté façade sur rue ne sont pas admises.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Construction à usage d'habitat collectif

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées, excepté pour les logements locatifs aidés par l'Etat et les studios pour lesquels une seule place sera demandée par logement.

Construction à usage d'habitat individuel

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées, excepté pour les logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels une seule place sera demandée.

Etablissements à usage artisanal

Une surface au moins égale à 40 % de la surface développée de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage de commerces, de bureaux

Une surface au moins égale à 60% de la surface développée hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage d'hébergement hôtelier

1 place de stationnement par chambre doit être aménagée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipements, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans le secteur UBa:

Les plantations doivent être réalisées en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.