

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

N.B. : La zone UA est concernée pour partie par la zone D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Roissy – Charles De Gaulle annexé au PLU. A ce titre, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à l'article L.147-8 du Code de l'Urbanisme.

Rappel

- En application des articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- En application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable.

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'activité industrielle,
- Les constructions et installation à destination d'activité agricole ou forestière,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation et à enregistrement,
- Les dancing et discothèques,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les aires de stockages de décharges automobiles et de déchets divers,
- Les aires de stationnement collectif de caravanes non couverts et non clos,
- Les terrains de camping et de caravaning visés dans le code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisir visés dans le code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination d'artisanat à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m²
- Les constructions à destination de commerce à condition que la surface de plancher de vente ne dépasse pas 300 m²
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 500 m²
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 100 m² et qu'ils soient liés à une activité commerce et/ou d'artisanat.
- Les constructions à destination d'annexe (local accessoires) à condition que leur surface au sol ne dépasse pas 25 m²
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, ouvert à la circulation automobile. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute construction d'un seul logement doit être accessible à partir d'un accès d'au moins 3.50 mètres de largeur, sans que la longueur de cet accès ne puisse excéder 30 mètres de longueur.

Au-delà de la desserte de plus d'un logement, l'accès devra avoir une plate-forme totale de 8 mètres de large.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution permettant aux véhicules de services publics de manœuvrer aisément.

Chaque voie nouvelle doit avoir une plate-forme totale d'une largeur minimale de 8 mètres.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Ce branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Ce raccordement est à la charge du constructeur. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires des activités diverses pourrait, s'il est autorisé, être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet d'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau, sauf à installer un dispositif permettant de recueillir l'intégralité des eaux de ruissellement et les maintenir sur la parcelle.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans la marge de recul imposée par rapport à l'alignement.

Les constructions à destination d'habitation et les piscines couvertes doivent être implantées dans une bande allant de 0 à 25 mètres à partir de l'alignement des voies existantes et à créer.

En cas de recul, elles doivent observer une marge de recul minimale de 2,5 mètres à partir de l'alignement.

Pour les propriétés situées à l'angle de deux voies, ce retrait sera imposé sur la voie assurant l'accès à la parcelle. Sur l'autre voie, la construction pourra être soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 2,50 mètres.

Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, d'entrepôts ou de bureaux doivent observer un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance. Aussi les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans la marge de recul imposée par aux limites séparatives.

Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées :

- sur les deux limites séparatives latérales si la parcelle présente une façade sur rue inférieur à 8 mètres,
- sur au moins une limite séparative latérale si la parcelle présente une façade sur rue comprise entre 8 et 16 mètres,
- en retrait ou sur une ou plusieurs limites latérales si la parcelle présente une façade sur rue supérieur à 16 mètres.

Au-delà de la bande de 25 mètres, les constructions devront être implantées en respectant la marge de reculement fixée ci-dessous :

- La distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres : cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail. Par ailleurs, toujours en cas de mur aveugle, cette distance minimale de 3 mètres peut encore être réduite à 2 mètres minimum, s'il s'agit de l'extension d'une construction existante située à moins de 3 mètres de la limite séparative.
- Une extension, en limite séparative ou ne respectant pas les distances minimales imposées en cas de retrait ci-dessus, sera toujours autorisée si la construction existante est déjà sur la limite séparative ou avec un retrait d'au moins 2 mètres.

Dans la bande des 25 mètres et au-delà :

- Les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.
- Le bord du bassin des piscines doit respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,

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

L'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance. Aussi les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans la marge de recul imposée entre deux constructions.

Deux constructions à destination d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter, l'une par rapport à l'autre, une distance minimale de 10 mètres.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne doit pas excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.

Cet article ne s'applique pas :

- à l'aménagement, la réhabilitation ou le changement de destination de constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU prévus à l'article UA 1,

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

L'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance. Aussi les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées, ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale.

La hauteur totale des annexes isolées ne doit pas excéder 4 mètres.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètres au-dessus du sol naturel.

Cet article ne s'applique pas :

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

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les prescriptions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions et aménagements de construction existantes à la date d'approbation du PLU s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes, sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels ou autre matériau renouvelable.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractères techniques ou d'un caractère temporaire.
- L'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade(ou pignon) non visible de la voie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon)

Généralités

- Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.
- L'utilisation de matériaux non enduit destinés à être recouverts est interdite.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.
- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple) doit se situer sur les façades et/ou parties des parcelles non visibles depuis la voie publique.

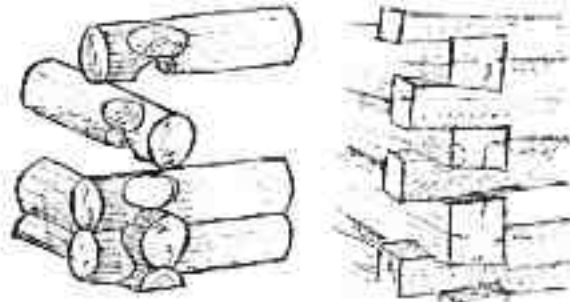
Toitures

- Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures des volumes principaux, sauf annexes, doivent présenter au moins deux pans. La pente de couverture doit être adaptée en fonction du plan de la construction et doit être comprise entre 32° et 45°. Les toitures inférieures à 32° seront toutefois autorisées si, non visibles depuis la rue.
- Les toitures mono-pente sont autorisées s'il s'agit de la couverture d'une annexe.
- L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas émerger du pan de la toiture.
- Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par des matériaux présentant l'aspect de la tuile rouge ou brune en terre cuite de ton vieilli ou l'aspect de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

Parement extérieurs

- Les murs de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement est limité à deux tons.
- Il est recommandé que les couleurs des façades et menuiseries se rapprochent des couleurs du nuancier du CAUE de Seine-et-Marne annexé au règlement.
- En façade sur rue, à l'exception des commerces, les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges et de carreaux à dominante verticale.
- En façade sur rue, les volets roulants doivent avoir des boîtiers (mécanisme) encastrés (sans saillies sur l'extérieur).
- Les cheminées devront être réalisées soit dans les matériaux de façade, soit présenter l'aspect de la brique rouge non flammée.
- Les linteaux en bois ne doivent pas être apparents sauf s'il s'agit de réhabilitation avec des linteaux déjà apparents ou en cas de véranda.
- Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public sauf si elles s'harmonisent avec le bâti existant soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou de l'annexe, soit en s'accordant aux constructions existantes en respectant leurs volumes et leurs matériaux. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs.
- En façade sur rue, les éléments tels les frontons, les colonnes, les colonnades ou les balustrades en potelets sont interdits.
- Les constructions en bois dont la mise en œuvre est réalisée en rondins de bois ou madriers sont interdites.

Types de mise en œuvre de construction en bois interdites (madriers et rondins)



Clôtures

- Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.
- **En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune)**, les clôtures doivent être constituées soit
 - d'un mur plein dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les couleurs existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètres,
 - de dispositifs à claire-voie disposés sur un soubassement maçonné, doublés ou non d'une haie,
 - d'un grillage doublé ou non d'une haie.
 - L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdite.
 - Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

En application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les prescriptions suivantes s'appliquent pour la ferme du Vivier :

- Les pierres apparentes des façades des bâtiments et murs de clôture doivent être préservées,
- Les toitures doivent présenter une teinte rouge-orange se rapprochant le plus de la teinte de couverture actuelle,
- Aucune nouvelle ouverture en façade ou sur le mur de clôture ne sera autorisée,
- Les ouvertures existantes doivent maintenir leur verticalité (dimension plus haute que large), hormis pour les portes cochères,
- Les volumes de bâtiments doivent être préservés sans aucune extension possible.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions et des changements de destination.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelles, des aires de stationnement dans l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération et selon les normes recommandées ci-après.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes, avant la date d'approbation du PLU, s'il n'y a pas création de nouveaux logements, ou s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA 12 par logement.

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les règles de stationnement exposées ci-après sont imposées.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits sauf s'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat regroupant au minimum 500 m² de surface de plancher.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, et ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Une surface de 25 m² par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

Nombre d'emplacements

Une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés par l'Etat.

- Construction à destination d'habitation

Il doit être créé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec une place supplémentaire par tranche de 45 m² supplémentaires.

Pour les opérations d'ensemble, il doit être créé 1 place visiteur par tranche de trois lots créés.

Pour les ensembles de plus de 2 logements, il sera exigé un local en rez-de-chaussée, clos, couvert, éclairé et aménagé, d'une superficie de 1 m² pour 25 m² de surface de plancher et de 5 m² au minimum. Ces emplacements pourront être soit collectifs, soit inclus dans les secteurs privés.

Pour les ensembles de constructions à usage de bureaux publics ou privés, il sera exigé un emplacement couvert, éclairé et aménagé, d'une superficie de 1 m² pour 25 m² de surface de plancher et de 10 m² au minimum.

- Constructions à destination commerciale

Au-delà des 40 premiers m² de surface de plancher, il sera créé 2,5 places de stationnement par tranches de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

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

Un minimum de 0,5% de la surface de plancher devra être alloué au stationnement des cycles et poussettes. L'emplacement devra se situer à proximité immédiate de l'entrée principale.

- Constructions à destination d'artisanat

Dans tous les cas, il sera exigé au moins une place de stationnement quelle que soit la surface de plancher de la nouvelle construction.

De plus, une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher affectée à l'usage d'artisanat doit être consacrée au stationnement.

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et utilitaires divers.

Un minimum de 0,5% de la surface de plancher devra être alloué au stationnement des cycles.

- Hébergement hôtelier

Il doit être créé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

- Construction à destination d'entrepôt :

Dans tous les cas, il sera exigé au moins une place de stationnement quelle que soit la surface de plancher de la nouvelle construction.

En outre, une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher affectée à un usage d'entrepôt doit être consacrée au stationnement.

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

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés. Les plantations sont réalisées avec des espèces végétales locales.

Pour les aires de stationnement de plus 5 places de stationnement, il doit être planté un arbre par tranche de 3 places.

Sauf en cas de construction commerciale, un minimum d'emprise au sol de 30% d'espaces verts doit être prévu en pleine terre (les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les 30%).

En outre les aires de stationnement de surfaces destinées aux véhicules légers doivent être réalisées avec un revêtement de sol perméable (à titre indicatif, un sol en grave ou sable traité chimiquement n'est pas perméable).

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

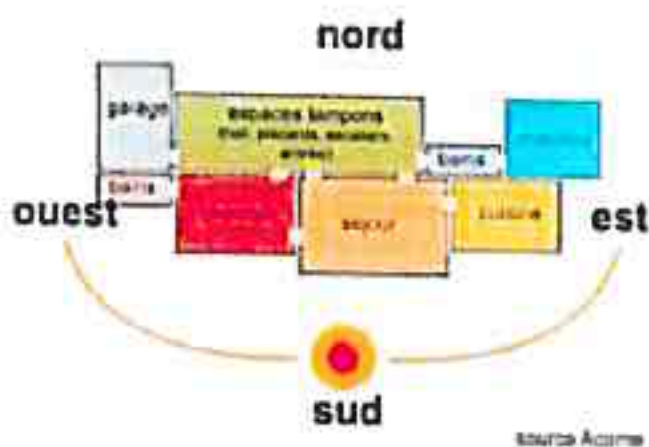
N'est pas réglementé.

SECTION IV- OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UA 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il pourra être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-Ouest/Sud-Est.



ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.

En cas d'absence d'infrastructures et réseaux de communications électroniques les constructions n'ont aucune obligation.