

### TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

*N.B. : Les zones 1AU sont concernées 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.147-6 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.

Les zones 1AU sont destinées à être aménagées sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

#### ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'activité industrielle,
- Les constructions à destination d'activité artisanale,
- 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 constructions à destination d'entrepôt,
- Les dancings 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 loisirs visés dans le code de l'urbanisme.

#### ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles),
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

## **ARTICLE 1AU 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.

D'une manière générale, toute construction doit être accessible à partir d'un accès d'au moins 4 mètres de largeur.

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.

## **ARTICLE 1AU 4 : DESSERTTE 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 résiduelles des activités diverses pourra s'il est autorisé, être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales : Sauf contrainte technique, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle. Le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales.

### **Electricité et téléphone :**

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux.

### **Ordures ménagères :**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit être dotée de locaux et/ou d'aires spécialisées afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe.

## **ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans le secteur 1AUa :** Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

**Dans les secteurs 1AUb et 1AUc :** Toute construction nouvelle doit s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Cet article ne s'applique pas :

- aux annexes isolées et piscines non couvertes,
- 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 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de reculement doit être au moins égale à 3 mètres; cette distance peut être réduite à 2 mètres en cas de murs aveugles.

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 2 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 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 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Dans le secteur 1AU a :** La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 6,5 mètres à l'égout du toit. La hauteur totale des annexes isolées ne doit pas excéder 4 mètres.

**Dans le secteur 1AU b :** La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 9,5 mètres à l'égout du toit. La hauteur totale des annexes isolées ne doit pas excéder 4 mètres.

**Dans le secteur 1AU c :** La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 6,5 mètres à l'égout du toit pour les logements individuels et 9,5 mètres à l'égout du toit pour les logements collectifs. La hauteur totale des annexes isolées ne doit pas excéder 4 mètres.

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

## **ARTICLE 1AU 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 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.

### **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...) doit se situer sur les façades et/ou parties des parcelles non visibles depuis la voie publique.

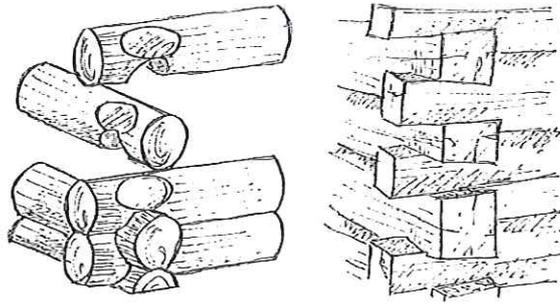
### **Toitures**

- Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les 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.
- 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, les bâtiments présentant une toiture terrasse et une hauteur minimale de 9 mètres, doivent présenter deux aspects différents de couleur ou de matériaux.
- En façade sur rue, les volets roulants doivent avoir des boîtiers (mécanisme) encastrés (sans saillies sur l'extérieur).
- 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, piliers compris.
- **En bordure de l'espace de desserte** (voie ou cour commune), les clôtures doivent être constituées :
  - 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 0,30 mètre avec un maximum de 1,80 mètre ; il peut être doublé d'une haie,
  - 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.

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

## ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

### Principes

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelles, des aires de stationnement sur le terrain propre à 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 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 1AU 12 par logement.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits sauf s'il s'agit d'une opération d'habitat collectif. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une voirie privée de desserte) situé dans l'environnement immédiat, et ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Une surface de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

## **Nombre d'emplacements**

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

### - Construction à destination d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON, et avec un minimum d'une place par logement.

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

Pour l'habitat collectif, un minimum de 1,5% de la SHON devra être alloué à l'aménagement d'emplacements couverts et sécurisés, réservés aux cycles et poussettes. Ces emplacements pourront être soit collectifs, soit inclus dans les secteurs privés.

### - Constructions à destination de bureaux :

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

### - Constructions à usage commercial :

Au-delà des 40 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, Il sera créé 2,5 places de stationnement par tranches de 100 m<sup>2</sup> de SHON 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 SHON devra être alloué au stationnement des cycles et poussettes. L'emplacement devra se situer à proximité immédiate de l'entrée principale.

## **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 80% de leur superficie et à raison d'un arbre au moins par tranche de 150 m<sup>2</sup> de cette surface.

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

## **ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.