

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U - ZONE UA

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UA1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
Les constructions suivantes :

- industries,
- entrepôts.

Les aménagements suivants :

- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

UA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UA1 sont autorisées sans condition.

- Les constructions à usage artisanal, à condition qu'elles présentent moins de 1.000 m² de surface de plancher par établissement.

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II (c'est-à-dire les recommandations techniques du BRGM).

- La zone UA comporte aussi des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées, **L'obligation de vérifier le caractère non humide de ces sites ne peut être exigé que pour les projets dont l'emprise au sol est de 1000 m² ou plus.**

UA3 - VOIES ET ACCÈS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Les terrains se desservant Impasse Fleurie ne sont pas constructibles sauf pour les travaux et les extensions des constructions existantes.

UA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les travaux et extensions d'une construction existante.
- Les constructions qui ne nécessitent pas de raccordement aux réseaux.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,

- électricité,
avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USÉES

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées sur le terrain.

Ces eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et accessibles par les engins.

EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent être :
- soit infiltrées sur le terrain,
 - soit raccordées au réseau public.

Sont applicables les dispositions présentées dans l'étude du zonage des eaux pluviales, rappelées en annexe VI du présent règlement.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite de l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait d'au moins 2 mètres de la voie.

UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales doivent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à ladite limite.

Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante.

Les abris de jardin non maçonnés doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre.

UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 8 mètres.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par la construction existante.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions ou annexes limitées à 40 m² d'emprise au sol globale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - la reconstruction, dans la limite de l'emprise au sol initiale, des bâtiments détruits en tout ou en partie à la suite d'une sinistre ou d'une démolition.

UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 5,5 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 10 m au faîtage.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel et destinés à dissimuler un faux sous-sol sont proscrits.

- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
 - les constructions et installations à usage d'équipements collectifs et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

UA11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les abris de jardin non maçonnés.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante.

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou renouvelés.

Sont notamment concernés :

- les encadrements en briques,
- les ferronneries.

TOITURES

Les toitures ne peuvent excéder 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de tuiles couleur terre cuite, ou de matériaux d'aspect similaire, respectant l'harmonie du quartier ;
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...).

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons en limites séparatives.

Dans tous les cas, une réfection des toitures à l'identique de l'état initial est autorisée.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

Les clôtures en limite avec une zone N doivent être composées d'un grillage à maille ajourée doublé d'une haie d'essences locales.

UA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

1- Principes

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, opération ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination de l'immeuble, ainsi qu'en cas de création de plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes, ou de logements individuels accolés.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions (limitées à 20 % de la surface de plancher) des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de places de stationnement imposé par le présent article.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits, sauf s'ils correspondent à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain.

Dans ce cas, ils devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. 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.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.

Une surface minimale de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une longueur minimale de 5 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Un stationnement sécurisé des vélos sera réalisé aux abords des équipements collectifs, commerciaux, d'activités et autres lieux de travail.

En outre le stationnement des véhicules hybrides et électriques respectera les dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- Constructions à usage d'habitation :

Il sera aménagé au moins :

- une place pour les logements d'une superficie de plancher inférieure ou égale à 60 m²,
- deux places pour les logements d'une superficie de plancher supérieure à 60 m².

Pour les opérations d'ensemble (lotissements ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de cinq logements, à l'usage des visiteurs.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement par logement. (Article L151-35 du code de l'urbanisme).

Chaque place devra être facilement, et indépendamment, accessible. Leur équipement sera effectif (gravier, dalles, bitume, etc.).

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

- Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 55 mètres carrés dans une même construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, doit être aménagé.

- Constructions à usage artisanal :

La surface, **recommandée**, affectée au stationnement doit être égale à 60% de la surface de plancher des constructions affectées aux activités : ateliers, services.

Dans tous les cas, une surface sera réservée au stationnement, proportionnée aux besoins, et située en dehors de l'emprise de la voie publique. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Pour les activités de plus de 500 m² de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

- Constructions à usage commercial :

Au-delà d'une surface de plancher de 40 mètres carrés, il sera créé 1 place de stationnement par tranche non entière de 40 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement. Aucune place de stationnement n'est demandée en dessous de 40 m² de surface de plancher.

Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

- Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour : 1 chambre d'hôtel ; 5 mètres carrés de salle de restaurant.

- Etablissement d'enseignement :

Il sera créé au moins une place de stationnement par classe, et au moins une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

UA13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

La plantation d'espèces locales est à privilégier. La plantation d'espèces invasives est proscrite. Est imposé un coefficient de surfaces non imperméabilisées, représentant au moins 20% de la surface de l'unité foncière.

- Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

UA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires dont le trop plein respectera les prescriptions de l'article 4.

UA16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

*

* *