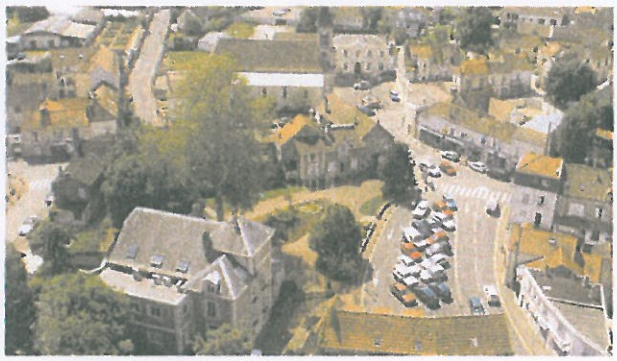
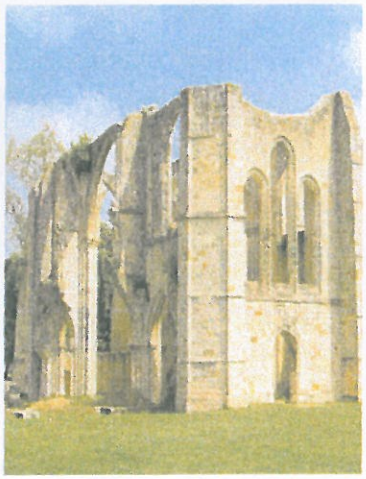
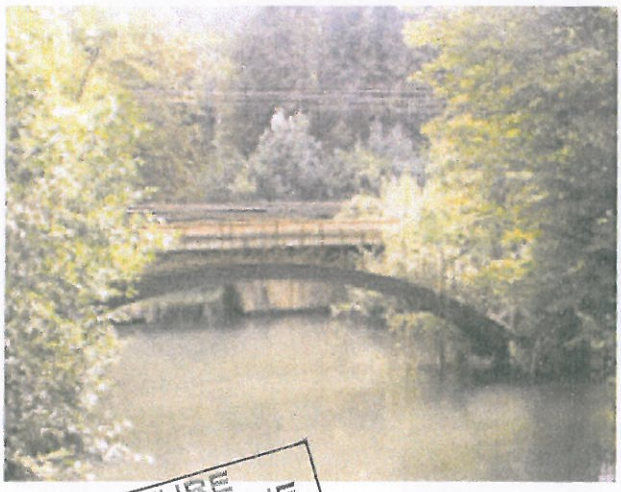
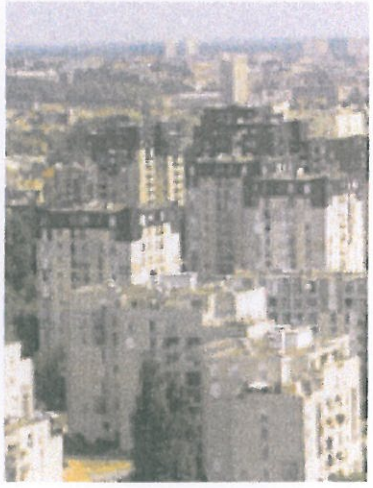
Dammarie-lès-Lys

PLAN LOCAL d'URBANISME









Pièce n° 4

REGLEMENT

PRÉFECTURE
DE SEINE-ET-MARNE
21 SEP. 2009
COURRIER-ARRIVÉE

Arrêté le 31 janvier 2005		Approuvé le 14 juillet 2005
Modifié le	28 septembre 2006 28 septembre 2007 06 novembre 2008 17 septembre 2009	Le Maire

MAIRIE DE DAMMARIE-LES-LYS (S. & M.)

DAMMARIE LES LYS

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et R. 123-21 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Dammarie-lès-Lys (Seine-et-Marne).

Article 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le plan local d'urbanisme :

1. Les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme (voir page suivante).
2. Les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.
3. L'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992.
4. Les servitudes d'utilité publique mentionnées aux annexes du document instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites aux documents n° 6 du présent plan local d'urbanisme.
5. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
   - les périmètres sensibles,
   - Les zones du droit de préemption instituées en application des articles L. 211-1 et suivants du code de l'Urbanisme
   - les secteurs sauvegardés,
   - les périmètres de restauration immobilière,

- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général.

6. Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France qui a valeur de directive territoriale d'aménagement en application de l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme.
7. Le schéma directeur local de la région melunaise.
8. Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 313-7 sur les fondements desquels peuvent être opposés un sursis à statuer.
9. L'article L. 161-1 du code rural.
10. Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur.
11. La Charte des couleurs annexée au présent document d'urbanisme.
12. Les règles spécifiques aux lotissements, notamment lorsque leur maintien a été demandé par les co lotis. La liste des lotissements concernés par ce maintien est reportée en annexe du document.

Article R 111-2 : 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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques[2].

Article R 111-4 : 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.

Il peut également être refusé 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 l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

[2] Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal.

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) 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. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existante avant le commencement des travaux.

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 moindre.

Article R 111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R. 111-21 : 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.

Article 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par des aplats de couleur et repérées au plan par les indices suivants :

3.1. Présentation des zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en zones :

■ Zones Urbaines : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

■ Zones à urbaniser : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

■ Zones naturelles et forestières : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le document graphique fait en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme ;

- les emplacements réservés (L. 123-2, L. 123-17 et suivants du Code de l'Urbanisme) destinés à la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure, d'installations d'intérêt général ou espaces verts ; aux voies et ouvrages publics. A chaque emplacement est affecté un numéro qui se retrouve au plan graphique ;

- les éléments de paysage répertoriés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'Urbanisme.

En annexe, les documents graphiques font aussi apparaître :

- les secteurs archéologiques connus à ce jour ;
- les secteurs exposés au bruit le long des axes bruyants routiers ou ferroviaires.

3.2. Déclinaison des zones

■ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

la zone UA repérée au plan par l'indice UA qui comporte trois secteurs UAb, UAc , UAd.

la zone UB repérée au plan par l'indice UB, qui comporte trois secteurs UBa, UBb ; Ubc

la zone UC repérée au plan par l'indice UC, qui comporte trois secteurs UCa, UCb ;UCc

la zone UD repérée au plan par l'indice UD qui comporte deux secteurs UDa, UDb

la zone UE repérée au plan par l'indice UE ;

la zone UF repérée au plan par l'indice UF qui comporte deux secteurs UFa et UFb;

la zone UG repérée au plan par l'indice UG qui comporte cinq secteurs UGa, UGb, UGc, UGd, UGe ;

la zone UX repérée au plan par l'indice UX, qui comporte quatre secteurs UXa, UXb, UXc et UXd.

■ Zones à urbaniser : Les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (zones à urbaniser) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

la zone AU1 repérée au plan par l'indice AU1 ;

la zone AU2 repérée au plan par l'indice AU2 ;

la zone AU4 repérée au plan par l'indice AU4 ;

■ La zone naturelle et forestière, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement est la zone N repérée au plan par l'indice N, qui comporte trois secteurs Na, Nb et Nc.

■ Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles de quatorze articles répartis en trois sections :

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article 4 : ADAPTATIONS MINEURES

▪ Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, hormis pour les interdictions, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

▪ Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont

pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 : RAPPELS

5.1. Déclinaison des autorisations

- La division d'une unité foncière en plus de 2 lots de terrain en vue de l'implantation de bâtiments est soumise à permis de lotir en application de l'article R. 315-1 du Code de l'Urbanisme.

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir. La demande est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

5.2. Cas des installations et travaux divers

- Les installations ou travaux définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

- Les installations d'antennes sont soumises à déclaration dans les conditions prévues aux articles L. 422-2 du Code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

▪ Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ; y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (Loi n°91-2 du 3 janvier 1991).

▪ Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 du Code de l'Urbanisme ; les garages collectifs de caravanes.

▪ Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

5.3. Ouvrages spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

▪ d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

▪ certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes….. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

5.4. Patrimoine naturel, architectural et archéologique

▪ Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993).

▪ Le classement des terrains en espace boisé classé figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

▪ Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4

ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

- Les espaces boisés classés sont inconstructibles en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés conformément à l'article L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5.5. Reconstruction après sinistre

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

Toutefois, la reconstruction devra être réalisée dans le respect des règles 3 à 13 des dispositions aux zones urbaines, sauf impossibilités résultant de la configuration de la parcelle.

Article 6 - PRECONISATIONS

Des préconisations sont sollicitées pour toute construction dans les territoires comportant une proportion importante de minéraux argileux, communément dénommés « argile », « glaise », « marnes », « limons », tel qu'il ressort de la carte sur les couches géologiques indexée au rapport de présentation du présent Plan Local d'Urbanisme. Dans les territoires comportant une proportion importante de minéraux argileux, communément dénommés « argile », « glaise », « marnes », « limons », l'ensemble des constructions et installations visées au présent article ne sera autorisé que si des fondations et dispositifs constructifs susceptibles d'éviter les tassements différentiels sont mis en œuvre.

Dans les secteurs susceptibles d'accueillir des pollutions d'origine diverse telle qu'en a démontré l'étude historique réalisée sur le site du Clos Saint louis, le règlement impose la mise en place d'une étude détaillée des risques afin de garantir de la faisabilité de nouveaux aménagements, constructions, installations au regard de la santé et de la salubrité publiques.

Par ailleurs, bien qu'indépendantes du présent règlement, les dispositions de la zone de publicité restreinte en cours de modification seront mises à jour de manière à renforcer la cohérence entre les différents documents.

Eléments de références pour la Participation aux Voirie et Réseaux et au code civil

La desserte pourra nécessiter l'application des dispositions des articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du Code de l'Urbanisme relatives à la participation exigée pour le financement en tout ou partie de la construction de voies nouvelles, de l'aménagement de voies existantes ou de l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux ont pour objet de rendre possible l'implantation des constructions nouvelles autorisées par le présent règlement.

De manière générale et accessoire, toutes les prescriptions suivantes s'imposent sous réserve du respect des dispositions du code civil et notamment des servitudes de vues et de jours résultant des articles 677 et 678. On distingue les jours des vues : Les jours sont des ouvertures grillagées et fermées par un verre dormant qui laisse traverser seulement la lumière ou encore des fenêtres situées à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètres en étage, qui ne permettent pas d'apercevoir les fonds voisins. Les vues sont des ouvertures ordinaires non fermées ou pourvues de fenêtres qui peuvent s'ouvrir, laisser passer l'air, permettre d'apercevoir le fonds voisin et de jeter des objets. Pour ces raisons, le régime des vues est beaucoup plus restrictif que celui des jours. Pouvant porter atteinte à l'intimité du voisin, la vue (contrairement au jour) doit donc être en retrait par rapport à la limite séparative entre deux fonds. Le propriétaire du fonds voisin peut donc exiger que les vues respectent les distances fixées par l'article 678 (1,90 mètres pour les vues droites, 0,60 mètre pour les vues obliques). Par contre, il doit tolérer les jours (appelés « jours de souffrance »).

Les jours de souffrance ou de tolérance sont des jours établis à des hauteurs inférieures à celles prévues par l'article 677 du Code civil (vingt-six décimètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée et dix-neuf décimètres pour les étages supérieurs).

Afin de permettre la lisibilité et l'accessibilité de ce règlement,
un lexique et un croquis (article 6),
s'appliquant à l'ensemble des zones du présent P.L.U.,
sont dressés en fin du dit règlement.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DAMMARIE-LES-LYS

U A

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UA recouvre la partie agglomérée la plus ancienne de Dammarie-lès-Lys, ainsi que ses extensions plus récentes, en particulier à l'ouest vers la RD 372.

La zone **UAa** correspond au centre ville dense qui accueille des commerces et des activités, dont la vocation de cœur de bourg doit être préservée. Ce secteur doit être valorisé et le renouvellement de son tissu bâti doit être favorisé au travers d'une densification modérée respectant les formes urbaines existantes. Il intègre aussi l'évolution de ce cœur de ville en terme d'habitat, d'équipements et de développement économique.

La zone **UAb**, limitrophe à la zone UAa, s'inscrit en transition entre le cœur de bourg et la zone pavillonnaire et recouvre la partie de l'ex Centre Technique Municipal, située au-delà du tissu pavillonnaire longeant la rue Château Gaillard.

La zone **UAc**, comprend la propriété du Château Saint-Ange, site sur lequel un large programme à vocation d'équipement public ou privé d'intérêt général ou collectif sera mis en œuvre dès lors qu'il accordera une vigilance particulière à l'environnement existant, une réflexion nécessaire à sa bonne insertion dans le site et une affectation au château qui demeura au cœur de la propriété afin de le maintenir en vie et de conserver *a minima* le bâti dans son état existant.

La zone **UAd**, comprend une partie de la propriété de la Cartonnerie sur laquelle des programmes à vocation de logements sociaux et privés seront mis en œuvre par différents promoteurs et bailleurs sociaux dans le cadre d'une partie de la reconstitution de l'offre locative et d'accession sociale liées aux démolitions générées par le projet de rénovation urbaine. Ces opérations immobilières devront faire l'objet d'une résidentialisation dans le même esprit que celle entreprise dans les quartiers concernés par le programme de renouvellement urbain.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article UA 2.

Ainsi, sont interdits :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- les constructions liées à des activités industrielles ;
- les entrepôts et constructions à usage de stockage ;
- les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) ;
- les bâtiments agricoles ;
- les nouvelles antennes de téléphonie mobile ;
- les implantations ou extensions d'activités incompatibles avec l'habitat en raison des nuisances ou des pollutions susceptibles d'être générées ;
- les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 5.00 mètres de hauteur et l'implantation de plus de deux annexes par unité foncière excepté pour les annexes à usage de garage existant implantées sur une copropriété qui pourront excéder 20 m² d'emprise au sol.
- l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- les chapiteaux ;
- les carrières ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles ;
- la construction d'annexes avant la construction du bâtiment principal ;
- les campings et mobil home titre des articles R.443-6 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme ;

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

▪ RAPPELS :

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

L'édification de clôture est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RD 372 et de la voie SNCF Corbeil-Essonnes à Montereau, les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

▪ Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la construction de bâtiments neufs sous réserve qu'ils soient destinés à l'habitation ; les annexes (abris de jardin, garages) liés à l'usage de la construction existante ou à créer sont admises selon les règles définies aux articles UA 1 à UA 14. Par ailleurs, il n'est autorisé que deux annexes sur une même unité foncière à usage d'habitat individuel ;
- dès la conception d'immeuble à usage d'habitat collectif ou/et des groupes d'habitation comprenant plus de 3 logements, doivent être intégrés les locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères ;
- la construction des bâtiments destinés aux activités tertiaires, de commerce, de services ou artisanales, aux professions libérales, à condition que ces usages n'engendrent pas de nuisances à l'égard du voisinage et dans le cas où elles n'augmentent pas les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers ; deux annexes de toute nature à ces constructions sont également admises ;
- les équipements publics ou privés collectifs ou d'intérêt général ;
- l'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes, sous réserve qu'ils n'en modifient pas sensiblement le volume et l'aspect ;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;
- la restauration des ruines ;
- les clôtures ;
- les piscines.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, et dans ce dernier cas, uniquement dans le cadre de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération groupée, ou d'une unité foncière situées en bordure d'une voirie privée existante

et/ou d'un appendice d'accès existant, sous réserve du respect des conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte stipulées ci-dessous.

Cependant, la rue Léo Lagrange devra avoir au moins 13 mètres de largeur d'emprise de voirie totale.

La circulation automobile est interdite sur les chemins ruraux (article L. 161-1 du code rural) excepté pour permettre l'accès à une propriété bâtie existante dès lors qu'elle n'est pas desservie par une autre voie ouverte au public.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

3.1. Accès

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries privées et publiques, doivent, de manière générale, être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent :

- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants ; et d'effectuer des entrées et sorties sans danger ;
- comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5.50 mètres minimum). Toutefois :

    - En secteur UAa, dans le seul cas des effets de porche, des chaussées plus étroites, aménagées pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être autorisées ponctuellement sur une longueur maximum de 15 mètres ;

    - En secteur UAb : des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une voiture (3.50 mètres minimum) peuvent être autorisées ponctuellement sur une longueur maximum de 15 mètres.

    - En secteur UAd : la voirie intérieure à créer à partir de la rue Léo Lagrange, pour desservir les différents programmes de logements devra avoir les caractéristiques suivantes :
      - avoir au moins 5.50 mètres de largeur d'emprise de voirie (hors stationnement),
      - 1.40 mètres de trottoirs des deux cotés
      - des places de stationnement longitudinales des deux côtés de 1.85 m,
      - soit une largeur minimum de 12 mètres.

      Pour le tronçon de voirie à créer, donnant côté rue Caporal Félix Poussineau, pour desservir les différents programmes de logements devra avoir les caractéristiques suivantes :
      - avoir au moins 5.50 mètres de largeur d'emprise de voirie (hors stationnement),
      - 1.40 mètres de trottoirs des deux cotés

- les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent se retourner ;

- prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons et des véhicules.

Au niveau des axes nuisants et de la route de Boissise ou, lors de la création de groupe de plus de 10 logements destinés à l'habitation, pour des raisons de sécurité, le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 5 mètres, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

3.2. Voirie (croquis)

3.2.1. Cas général :

- avoir au moins 5.50 mètres de largeur d'emprise de voirie (hors stationnement), et 1.40- mètres de trottoirs des deux cotés sauf en zone UAb et UAc où un seul trottoir d'au moins 1.40 mètres est admis. Toutefois, lorsque l'unité foncière à bâtir ou à lotir, est bordée par un mur en pierres apparentes d'une hauteur d'au moins 2 mètres, l'emprise de voirie (hors stationnement) doit être de 5.50 mètres et 1.40 mètres de trottoir.
  En zone UAb, des chaussées plus étroites, aménagées pour le passage d'une seule file de voitures d'une largeur minimum de 3.50 mètres peuvent être autorisées ponctuellement sur une largeur maximum de 15 mètres.
- avoir moins de 50 mètres de longueur ;
- desservir au plus 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes.

3.2.2. Accès ou passage aménagé de plus de 50 mètres de longueur ou desservant plus de 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes : leur création

- est soumise au respect minimum des conditions du cas général ci-dessus (article 3.2.1) ;
- peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou dans la perspective de leur intégration dans la voirie publique communale.

3.3. L'ensemble de ces dispositions (3.1. à 3.3.) ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

3.4. Accessibilité des personnes handicapées à la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique, et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics dans les conditions décrites ci-après.
Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation ou extension de construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, conformément aux articles L. 33 et L. 35-8 du code de la santé publique.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, les aménagements devront viser à réduire en amont la pollution par temps de pluie, en particulier en ce qui concerne les aires de stationnement en surface. Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositifs techniques dits alternatifs, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts) et écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

Par ailleurs, la continuité de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement devra être assurée en permanence dans les fossés.

4.3. Desserte téléphonique, électrique et tout autre réseau câblé

Dans les opérations d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphonique et électrique doivent être enterrées, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les extensions des réseaux et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés sauf impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

6.1. En UAa et UAb, le mur de façade des constructions à réaliser en bordure d'une voie publique ou privée existante (ou à créer selon les dispositions de l'article UA 3) devra être implanté soit à partir de l'alignement, soit à partir de la voirie privée existante (ou à créer selon les dispositions de l'article UA 3) et dans le respect de la continuité du bâti avoisinant existant.

Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus de leur linéaire dans le cas d'un adossement unique (cf. croquis), et sur la totalité de ce linéaire dans le cas d'un double adossement ;
- pour permettre l'amélioration, l'extension modérée ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes, des ruines.

En UAc et UAd, les constructions devront être implantées au-delà d'une bande de 4 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou à créer.

LIMITE D'APPLICATION DE CETTE REGLE :

- Pour des raisons architecturales ou d'esthétisme, cette règle s'applique au corps principal du bâtiment : seuls les encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, ne pourront pas être pris en compte dans les limites de 1 mètre de dépassement et de ne pas entraver les circulations piétonnes et routières (6 mètres de hauteur mesurée du trottoir au plancher de la structure dérogatoire).

- pour les annexes à usage de locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères qui pourront s'implanter à l'alignement,

Toutefois le long des axes nuisants identifiés, les constructions de toute nature devront :

- être implantées de manière à ne pas gêner la circulation.
- présenter des isolations acoustiques dont les caractéristiques techniques seront explicitées dans la demande d'autorisation de construire.

6.2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général.

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

7.1. PRINCIPE :

En UAa et UAc :

▪ Dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative sur 1 ou 2 des limites séparatives (habitat en ordre continu ou semi-continu), soit en retrait de celle-ci en observant une marge minimum de reculement de 2.50 mètres.

▪ Au-delà d'une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement, une marge de reculement s'applique pour toutes les constructions autres que les annexes, comme suit : la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres.

En UAb :

▪ Dans une bande de 16 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative sur 1 ou 2 des limites séparatives (habitat en ordre continu ou semi-continu), soit en retrait de celle-ci en observant une marge minimum de reculement de 2.50 mètres.

▪ Au-delà d'une bande de 16 mètres mesurée à partir de l'alignement, une marge de reculement s'applique pour toutes les constructions autres que les annexes, comme suit : la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres.

En UAd :

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à :

- **Façades principales : H = L**
- **Façades aveugles : H/2 = L**

En UAa, UAb et UAc :

- En cas d'implantation en limite séparative, les règles suivantes s'imposent :
  - le mur construit sur limite n'aura aucune ouverture ;
  - le mur de la construction devra être édifié sur limite et la fondation n'aura aucun débord sur le terrain contigu ;
  - en tout état de cause, les annexes peuvent être construites au droit de la limite.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - en cas d'aménagement ou d'extension modérée d'une construction existante ;
  - lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une cour commune, auquel cas les constructions en vis-à-vis sur les deux propriétés respecteront entre elles les dispositions de l'article UA 8 du présent règlement ;
  - pour les piscines non couvertes, la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en respectant l'ensemble des dispositions suivantes :

En UAa, UAc :

- la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la construction située en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres ;

- les baies principales, ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer.

En UAb :

- la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la construction située en vis-à-vis doit être au moins égale à 2.50 mètres ;

- les baies éclairant les pièces principales, cuisines comprises, ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer.

En UAd :

Néant

8.2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement :

- des équipements publics
- des annexes sous réserve qu'elles s'insèrent harmonieusement dans l'environnement existant eu égard à leur aspect, les distances des bâtiments et leur volumétrie.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'au faîtage excepté en zone UAd ou la hauteur se mesure par la distance séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'au point le plus haut du bâtiment (compris étage en attique). Néanmoins, cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées, paratonnerres, appareil d'ascenseur et ventilation (lesquels doivent s'insérer dans l'environnement – cf. article 13).

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :

En UAa :

R + 2 + comble, soit une hauteur de 13 mètres, portée à 15 mètres pour les immeubles collectifs ou accueillant du commerce, et ce exceptés pour les toitures à faibles pentes dont la hauteur ne dépassera pas 10 mètres.

En UAb :

R+1 ou R+C, soit une hauteur de 10 mètres.

En UAc :

R+3 soit une hauteur maximum de 15 mètres.

En UAd :

R+ 4 soit une hauteur maximum de 15 mètres pour les toitures terrasses

R+3 soit une hauteur de 15 mètres au faîtage pour l'ensemble des autres toitures.

10.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'une construction existante.

10.3. S'agissant des extensions, la hauteur devra, au maximum, être identique à celle du bâti existant.

10.4. Concernant les annexes, leur hauteur ne devra pas excéder 5 mètres en cas de construction à double pente ou à simple pente, et ne devra pas être inférieure à 3.50 mètres ; cette dimension étant calculée par rapport au terrain naturel à l'aplomb.

10.5. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES :

▪ L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable[1]. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

▪ CHARTE DES COULEURS : En outre, toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux. Cette disposition est toutefois complétée en zone UAd par la possibilité d'employer en façade des matériaux naturels ou d'aspect naturel comme le bois ou le végétal.

▪ RESTAURATION :
- La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, devront être respectés les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).
- Lors du projet d'aménagement, il s'agit de veiller à réutiliser, sans trop les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

▪ CONSTRUCTION :

[1] Toute autorisation de construire ne sera pas accordée 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 s'agit de veiller à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements, etc.), la qualité et la mise en œuvre des matériaux.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des zones constructibles, des écrans végétaux devront impérativement être plantés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

▪ ECLAIREMENT : L'éclairement éventuel des combles en pente ou à la Mansart doit être assuré par des ouvertures en lucarnes, excepté pour les façades arrières, pour les locaux sanitaires et les trémies d'escalier dans lesquelles hypothèses les châssis de toit et les houteaux sont autorisés et ce sous réserve de ne pas dénaturer la construction existante ou d'une intégration harmonieuse dans la construction à créer. De manière générale, les lucarnes rampantes sont interdites sans dérogation.

11.1. Toitures

PRINCIPE : Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.1.1. TYPE DE CHARPENTE : Sont exclusivement autorisées les toitures à double pente, quatre pentes et les toitures à la Mansart. Ces dispositions peuvent être élargies dans les seuls cas suivants :

- les constructions nouvelles à usage d'habitat collectif ou d'activité peuvent aussi être couvertes en tout ou partie(s) par une toiture à faible pente sous réserve que l'ensemble s'inscrive harmonieusement dans l'environnement urbain, pour le secteur UAd, les toitures terrasses pourront être autorisées;

- les toitures des annexes peuvent être réalisées à double pente, faible pente ou d'un seul versant si elles respectent les prescriptions qui suivent,

Les terrasses intégrées aux toitures sont autorisées, à défaut des toitures terrasses interdites.

11.1.2. PENTE DE LA COUVERTURE : La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°.

Néanmoins cette règle ne s'applique pas pour :

- les toitures à faibles pans, lesquelles pentes ne pourront pas être inférieures à 15 °, ou toiture d'un seul versant des annexes ;
- pour les toitures à la Mansart, les pentes doivent être comprises entre 60° et 85° pour le brisis, et 5° et 30° pour le terrasson. L'éclairement éventuel des combles en pente ou à la Mansart doit être assuré par des ouvertures en lucarnes ou en lucarnes rampantes dont la somme des largeurs n'excède pas la moitié de la longueur totale de la toiture.
- pour les toitures terrasses possibles en zone UAd

ASPECT DE LA COUVERTURE : Les toitures en pente doivent être recouvertes de tuiles plates en terre cuite aspect vieilli à recouvrement petit moule (40 au m² minimum pour les parcelles concernées par le L. 123-1 7°, sauf si les bâtiments existants utilisent des matériaux différents) ou aspect ardoise, de zinc, ou/et de cuivre en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas pour les toitures terrasses de la zone UAd et les toitures à la Mansart qui doivent être expressément recouvertes, pour le terrasson en matériaux aspect zinc, et pour le brisis :
- en matériaux aspect ardoise
- ou pour la zone UAa, en matériaux aspect tuile.

La toiture des annexes détachées de la construction principale devra s'harmoniser avec l'aspect du bâtiment principal.

LIMITES :

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'une véranda, en cas d'utilisation de panneaux solaires ou photovoltaïques sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou que le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié.

11.2. Réseaux

Ils seront encastrés dans les façades pour les nouvelles constructions. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les nouvelles clôtures ou les façades de nouvelles constructions en harmonie avec celles-ci.

11.3. Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

Les annexes en bois pourront être autorisées à condition :
- d'être dissimulées derrière des haies végétales,
- et d'être non visibles de la rue,
- et de ne pas avoir une surface supérieure à 10 m².

▪ Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels. Cette disposition est toutefois complétée en zone UAd par la possibilité d'employer en façade des matériaux naturels ou d'aspect naturel comme le bois ou le végétal.

11.4. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes ou projetées sur la propriété, ou avec les clôtures voisines.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Toutefois, des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité dûment justifiées tenant à la nature de l'occupation du sol (en cas de restauration de l'existant (mur et portail), reconstruction à l'identique, extension de l'existant).

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Les murs de clôture doivent être obligatoirement enduits sur les deux côtés.

LIMITE : Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

En zone UAd :

La résidentialisation des opérations immobilières devra être intégrée dans les demandes de permis de construire afin de donner un caractère privé aux immeubles et permettre une appropriation des immeubles créés par leurs habitants.

11.5. Dispositions diverses

- La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

- Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions : Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

- Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparative est interdit.

- Les systèmes de climatisation doivent être intégrés dans les constructions nouvelles ou doivent être insérés dans le bâtiment.

- Les antennes paraboliques seront de diamètre limité. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visible du domaine public.

11.6. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics ou privés collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.
Doivent être prévus des emplacements aisément accessibles, fermés pour les voitures d'enfants et au moins couverts pour les bicyclettes.

De manière générale, les changements d'affectations ou les extensions doivent observer les prescriptions suivantes sans affecter les stationnements existants.

En cas de construction neuve et d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il pourra être fait application des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible ou de la réalisation des places sur un terrain situé dans l'environnement immédiat support de l'opération ou la ratification d'une concession.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne pourra excéder 5%.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille à 90 °
- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2.30 mètres sans obstacle,
- largeur : 2.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- dégagement : 5 mètres.

En cas de stationnement longitudinal, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :
- longueur : 5.30 mètres si aucun obstacle
- longueur : 5.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- largeur : 2 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

En cas de stationnement en épi, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en épi à 45°
- longueur : 4.80 mètres,
- largeur : 2.20 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

Stationnement en épi à 75°
Longueur : 5.10 mètres
Largeur : 2.25 mètres
Dégagement : 4.50 mètres

Stationnement en épi à 60°
- longueur : 5.15 mètres
- largeur : 2.25 mètres
- dégagement : 4 mètres

LIMITE D'APPLICATION DE LA REGLE

En secteur UAd d'autres règles pourront s'appliquer à savoir : En cas de stationnement longitudinal, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :
- longueur : 5.30 mètres si aucun obstacle
- longueur : 5.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- largeur : 1.85 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

12.1. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

12.2. Nombre d'emplacements requis

▪ Constructions à usage d'habitat collectif non social

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum d'une place par unité de logement, minimum porté à deux places à partir de logements type T3, T4, T5, T6. Au moins une des deux places sera couverte. En outre, pour les opérations supérieures à 10 logements, il sera aménagé :
- 1 place visiteur par tranche de 10 logements.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues à raison d'un aménagement d'au moins 1 m² par logement.

▪ Constructions à usage d'habitat collectif en accession sociale :
Il sera créé 1.5 de stationnement par unité de logement. Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacement pour un immeuble sera arrondi au nombre supérieur.

▪ Constructions à usage d'habitat collectif social
Les dispositions légales applicables en matière de logements sociaux (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme). Il sera ainsi, exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour 1 logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Cette règle pourra être aménagée en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans une notice explicative.

▪ Constructions à usage d'habitat individuel
Il sera aménagé deux places de stationnement par unité de logement (dont une au moins sera couverte) sur l'unité foncière ou sur le lot (hors voirie) dans le cas d'un lotissement.
En cas de lotissement un parc de stationnement visiteur doit être prévu, il sera aménagé une place visiteur par tranche de 2 logements.

▪ Constructions à usage de bureaux
Il sera réalisé une surface consacrée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux.

▪ Constructions à usage commercial et/ou artisanal
Au-delà d'une surface de plancher hors œuvre nette de 40 m_2, il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m_2 de surface hors œuvre nette de plancher de l'établissement, calculée à compter des 40 premiers m² de SHON.

▪ Hôtels, restaurants ou salle de loisirs multimédias
Il sera créé une place de stationnement pour :
- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m_2 de salle de restaurant ou de loisirs multimédias.

Hôpitaux, cliniques
Il sera créé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris les places nécessaires au fonctionnement de l'établissement. Ce nombre de places sera ramené ou augmenté au prorata du nombre de lits de l'établissement.
Ce ratio sera ramené à :
- 40 places pour 100 lits si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun de caractéristiques suffisantes,
- 15 places pour 100 lits s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de repos ou de retraite.

▪ Etablissements d'enseignement
Il sera créé une place de stationnement par classe. Toutefois :
- pour les établissements du second degré, ce ratio est porté à 2 places de stationnement par classe,
- pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places de stationnement
- pour une capacité de 100 personnes.

Les établissements devront en outre comporter une aire de stationnement pour les deux roues.

Les dispositions applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles qui sont appliquées aux établissements auxquels on peut le plus directement les assimiler.

12.3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES LASSES

PRINCIPE SUR L'OBLIGATION DE PLANTER ET CARACTERISTIQUES PAYSAGERES :

- Les caractéristiques paysagères et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, en fonction de leur état sanitaire, par des plantations d'espèces équivalentes ou indigènes. Les jardins en cœur d'îlot sont à préserver, voire à reconstituer en cas de reconstruction.

- Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

- Même en cas de réaménagement, les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

- Les arbres isolés ou plantations mentionnées au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L. 123-1 7° et par application de l'article L. 442-2 du code de l'Urbanisme.
- Les abris de jardin devront faire l'objet d'un écran végétal.

13.1. Espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant au document graphique (pièce n° 3.1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Espaces boisés non classés
Les constructions ne seront autorisées que :
- si elles respectent le boisement existant ; un relevé des arbres à conserver, à abattre et à replanter sera exigé à l'appui de la demande d'autorisation de construire ;
- et que si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant excepté pour les annexes qui ne doivent pas excéder une SHON de 25 m².

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UB recouvre les quartiers d'urbanisation dense, grands ensembles sociaux et collectifs privés, réalisés depuis les années 60 : sont ainsi compris la Plaine du Lys, l'Abbaye du Lys, la Justice, les Résidences Jean de la Fontaine, le patrimoine social de la rue du Capitaine Bernard De Poret, les collectifs des Résidences Soubiran, de la rue du Lieutenant Moisant à la date de la présente révision, les zones d'habitat collectif proches du parc de Farcy...

De manière générale, des dispositions particulières pourront être prises afin de favoriser les opérations de renouvellement urbain, impulsées dans le cadre de la politique de la Ville, notamment sur le quartier de Plaine du Lys, et sur les secteurs de la Justice, de l'Abbaye du Lys (cf. PADD)… Les aménagements réalisés autour du parc de l'Abbaye du Lys devront être envisagés de manière à valoriser cet espace vert et à l'ouvrir sur le centre Ville à redynamiser.

Des prescriptions particulières sont énoncées afin de respecter l'environnement tant urbain que boisé, existant sur certains sites.

La zone UB est divisée en trois secteurs correspondant à ces différents quartiers, eu égard à leurs caractéristiques propres :

Le secteur **UBa** tend à se confondre avec le périmètre de la zone de redynamisation urbaine instituée au jour de l'approbation du présent document d'urbanisme. L'objectif est d'assurer une meilleure perméabilité du quartier de la Plaine-du-Lys en favorisant les échanges avec le reste de la Ville, tout en raccordant les jalonnements cyclables et cheminements piétons, et de manière générale, en restructurant en profondeur le réseau de desserte du quartier. Cet aménagement d'ensemble s'organise autour des opérations de démolition / reconstruction sur certains îlots destinées par-là même, à une revalorisation du patrimoine social et une mixité tant économique que sociale.

Le secteur **UBb** est composé de petits collectifs sociaux et résidentiels, qui correspondent sensiblement aux mêmes caractéristiques morphologiques, localisés dans le centre bourg et les zones pavillonnaires. La vocation de ce secteur est de permettre une mutation de l'existant dans un objectif de dé-densification et de mixité sociale et commerciale. Sont aussi inclus des sites intégrés dans des opérations de rénovation urbaine.

Le secteur **UBc** sera composé de petits collectifs résidentiels, localisés avenue Louis Barthou et avenue Charles Prieur. La vocation de ce secteur est de permettre la mutation de l'existant, antérieurement à vocation d'équipements collectifs en objectif d'intégration avec l'habitat résidentiel de proximité.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article UB 2.

Ainsi, sont interdits :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- les constructions accueillant des activités industrielles ;
- les entrepôts et les constructions destinés au stockage ;
- les bâtiments agricoles ;
- les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) ;
- les carrières ;
- les nouvelles antennes de téléphonie mobile ;
- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat ;
- les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 5.00 mètres de hauteur et l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur) ;
- les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles ;
- les campings et mobil home titre des articles R.443-6 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme.

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

▪ Rappels :

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7 du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.

L'édification de clôture est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RD 372, de la voie SNCF Paris à Montereau et de la voie SNCF Corbeil-Essonnes à Montereau, les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

▪ Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la construction des bâtiments sous réserve qu'ils soient destinés à l'habitation ;
- les annexes (abris de jardin, garages) liés à l'usage de construction d'habitat individuel sont admises ;
- en cas d'aménagement ou dès la conception d'immeuble à usage d'habitat collectif ou/et des groupes d'habitation, doivent être intégrés, dans le projet global, les locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères ;
- la construction des bâtiments destinés aux activités tertiaires, de commerce, de services aux professions libérales, à condition que ces usages n'engendrent pas de nuisances à l'égard du voisinage ;
- les équipements publics ou privés collectifs ou d'intérêt général ;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;
- les structures destinées à la téléphonie mobile devront être implantées en harmonie avec le guide de bonne conduite signé avec l'Association des Maires de France ;
- les clôtures.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, et dans ce dernier cas, uniquement dans le cadre de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération groupée.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

3.1. Accès

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries privées et publiques, doivent, de manière générale, être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent :

- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants ; et d'effectuer des entrées et sorties sans danger ;
- comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5.50 mètres minimum). Toutefois, dans le seul cas des effets de porche, des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être autorisées ponctuellement. sur une longueur maximum de 15 mètres pour les secteurs UBa et UBb et sur une longueur maximum de 25 mètres dans le seul secteur UBc.
- prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons et des véhicules.

Les voies et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent se retourner, excepté, dans le seul secteur UBc, en cas de création d'une cour intérieure ouverte exceptionnellement à la circulation de véhicules légers.

3.2. Voirie (croquis)

3.2.1. Secteur UBa et UBb :

- avoir au moins 5.50 mètres de largeur d'emprise de voirie (hors stationnement), 1.40 mètres de trottoirs des deux cotés. Toutefois, lorsque l'unité foncière à bâtir ou à lotir, est bordée par un mur en pierres apparentes d'une hauteur d'au moins 2 mètres, l'emprise de voirie (hors stationnement) doit être de 5.50 mètres et 1.40 mètres de trottoir ;
- avoir moins de 50 mètres de longueur,
- desservir au plus 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes.

Secteur UBc :

- avoir au moins 5.50 mètres de largeur d'emprise de voirie (hors stationnement), 1.40 mètres de trottoir sur au moins un coté. Toutefois, des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures d'au minimum 3.50 mètres peuvent être autorisées ponctuellement sur une longueur maximum de 15 mètres ;
- avoir moins de 50 mètres de longueur,
- desservir au plus 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes.[2]

3.2.2. Accès ou passage aménagé de plus de 50 mètres de longueur ou desservant plus de 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes :

Secteur UBa et UBb leur création :

- est soumise au respect minimum des conditions du cas général ci-dessus (article 3.2.1) ;
- peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou dans la perspective de leur intégration dans la voirie publique communale.

Secteur UBc leur création :

- doit avoir au moins 5.50 mètres de largeur d'emprise de voirie (hors stationnement) et 1.40 mètres de trottoir sur au moins un coté.
- Toutefois, des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures d'au minimum 3.50 mètres peuvent être autorisées ponctuellement sur une longueur maximum de 15 mètres ;

3.3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics et aux opérations de renouvellement urbain de la plaine du Lys.

3.4. Accessibilité des personnes handicapées à la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique, et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics dans les conditions décrites ci-après.

Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation ou extension de construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, conformément aux articles L. 33 et L. 35-8 du code de la santé publique.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, les aménagements devront viser à réduire en amont la pollution par temps de pluie, en particulier en ce qui concerne les aires de stationnement en surface. Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositifs techniques dits alternatifs, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts) et écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

4.3. Desserte téléphonique, électrique et tout autre réseau câblé

Dans les opérations d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphonique et électrique doivent être enterrées, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
Les extensions des réseaux et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés sauf impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

6.1. Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou devront observer une marge de reculement d'au moins (d'un minimum) 1 mètre à compter de l'emprise des dites voies publiques ou privées.

6.2. LIMITES :

▪ Toutefois le long des axes nuisants identifiés, les constructions de toute nature devront présenter des isolations acoustiques dont les caractéristiques techniques seront explicitées dans la demande d'autorisation de construire.
▪ Par ailleurs, les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres par rapport au domaine ferroviaire.

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

7.1. En cas de vue directe, toute construction devra être implantée en observant une distance (d) par rapport à la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction concernée (d=H/2) mesurée entre le niveau du terrain naturel et l'égout de la toiture, et ce en observant un minimum de 6 mètres.

7.2. En cas de vue indirecte, la marge minimum à observer passe à 4 mètres.

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

8.1. La distance (d) entre deux constructions à usage d'habitat collectif ou d'activité commerciale/tertiaire implantées sur une même propriété sera au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction (d=H/2), mesurée entre le niveau du terrain naturel et l'égout de la toiture, en observant un minimum de 4 mètres.

8.2. Les constructions à usage d'habitat individuel doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait de celle(s)-ci en observant une marge de reculement qui ne pourra pas être inférieure à 2.50 mètres.

En cas de lotissement ou d'opération groupée sur une même unité foncière, le plan de masse ou le plan de composition pourra intégrer une discontinuité globale du bâti à réaliser de manière à éviter un effet de construction en bande.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Toute nouvelle construction de bâtiment non contiguë à une autre construction ne doit pas dépasser 600 m² d'emprise au sol. Néanmoins, cette règle pourra ne pas s'appliquer dans le cadre des opérations de renouvellement urbain sur le secteur UBa ni dans celles de réalisation de petits collectifs résidentiels sur le secteur UBc.

9.2. Pour être constructible, les constructions et extensions de toute nature doivent respecter les règles définies ci-dessous :

- Secteur UBa : Deux cas sont envisagés :
  - Si la superficie au sol d'une unité foncière est inférieure ou égale à 2000 m², l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie de la dite unité foncière ;
  - Si la superficie au sol d'une unité foncière est supérieure à 2000 m², l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de la dite unité foncière.

- Secteur UBb : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

- Secteur UBc : l'emprise au sol de constructions de toute nature ne peut excéder 45% de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas au sous-sol et aux accès.

9.3. Il n'est pas fixé de règle de surface pour l'aménagement et l'extension des bâtiments existants, ainsi que pour la construction de leurs annexes.

9.4. Il peut être dérogé à ces règles dans le seul cas de réalisation d'opérations de renouvellement urbain à usage d'habitat, autorisées sur la base d'un schéma de cohérence ou d'un plan de masse général.

9.5. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics et aux équipements privés d'intérêt général ou collectifs.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE : La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'au faîtage. Néanmoins, cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées, paratonnerres, (lesquels doivent s'insérer dans l'environnement – cf.

article UB 13). Pour les façades surmontées d'une terrasse, le niveau le plus élevé est la rive supérieure de la façade.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :

▪ *dans le secteur UBa* : R + 4 + comble ou R + 5, soit une hauteur de 19 mètres. La hauteur peut néanmoins être portée à 20 mètres dans la seule hypothèse suivante : en cas d'aménagement de sous-sol destiné à du stationnement et en cas de déchaussement par rapport au sol.
En cas de réalisation d'une toiture à faible pente telle que prévue à l'article UB11 du présent règlement, la hauteur totale de la construction n'excédera pas 17 mètres.

▪ *dans le secteur UBb :*

- R + 3 + comble, soit une hauteur de 17 mètres pour les unités foncières d'une superficie au sol supérieure ou égale à 9 000 m² ;
- et R + 1 + comble, soit une hauteur de 10 mètres pour les unités foncières d'une superficie au sol inférieure à 9 000 m².

En cas de réalisation d'une toiture à faible pente telle que prévue à l'article UB11 du présent règlement, la hauteur totale de la construction n'excédera pas 14 mètres.

▪ *dans le secteur UBc :*

- R + 3 +comble, soit une hauteur totale de la construction de 16 mètres maximum.

10.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'une construction existante.

10.3. Concernant les annexes, leur hauteur ne devra pas excéder 5 mètres.

10.4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics et aux équipements privés d'intérêt général ou collectifs.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES :

▪ L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable[3]. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

▪ CHARTE DES COULEURS : toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux.

11.1. Toitures

11.1.1 TYPE DE CHARPENTE : Sont exclusivement autorisées les toitures à double pente, les toitures à quatre pentes et les toitures à la Mansart. Dans le seul cas des opérations de renouvellement urbain et sous réserve que l'ensemble s'inscrive harmonieusement dans l'environnement urbain existant, cette règle pourra être assouplie dans le sens d'une architecture contemporaine et/ou pour des constructions avec des toitures à faible pente et des toitures terrasses.

11.1.2. PENTE DE LA COUVERTURE : La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°, excepté pour les toitures à faibles pans pour lesquelles la pente ne peut pas être inférieure à 10°, et les toitures à la Mansart comportant un brisis et un terrasson.

11.1.3. ASPECT DE LA COUVERTURE : Les toitures en pente doivent être recouvertes en tuiles plates aspect vieilli à recouvrement petit moule (80 au m² minimum pour les parcelles concernées par le L. 123-1 7°, sauf si les bâtiments existants utilisent des matériaux différents) ou en matériaux aspect ardoise, zinc, cuivre en harmonie avec les constructions avoisinantes. La toiture des annexes devra être s'harmoniser avec l'aspect du bâtiment principal.

LIMITES :
Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'une véranda, en cas d'utilisation de panneaux solaires ou photovoltaïques sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou que le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

La toiture des annexes détachées de la construction principale devra s'harmoniser avec l'aspect du bâtiment principal.

[3] Toute autorisation de construire ne sera pas accordée 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

11.2. Réseaux

Ils seront encastrés dans les façades pour les nouvelles constructions. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les nouvelles clôtures ou les façades de nouvelles constructions en harmonie avec celles-ci.

11.3. Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels**.**

Les annexes en bois pourront être autorisées à condition :

- d'être dissimulées derrière des haies végétales,
- et d'être non visibles de la rue,
- et de ne pas avoir une surface supérieure à 10 m².

11.4. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes ou projetées sur la propriété, ou avec les clôtures voisines.
La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Toutefois, des clôtures de hauteur différente pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées (en cas de restauration de l'existant (mur et portail), reconstruction à l'identique, extension de l'existant).

S'agissant de l'aspect des clôtures, sont privilégiés (mais pas imposés) des soubassements surélevés de grilles, ferronnerie ou treillage.

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

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Les murs de clôture doivent être obligatoirement enduits sur les deux côtés.

LIMITE : Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

11.5. Dispositions diverses

▪ La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

▪ Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions : Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparative est interdit.

▪ Les systèmes de climatisation doivent être intégrés dans les constructions nouvelles ou doivent être insérés dans le bâtiment.

▪ Les antennes paraboliques seront de diamètre limité. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visible du domaine public.

11.6. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Doivent être prévus des emplacements aisément accessibles, fermés pour les voitures d'enfants et au moins couverts pour les bicyclettes.

De manière générale, les changements d'affectations ou les extensions doivent observer les prescriptions suivantes sans affecter les stationnements existants.

En cas de construction neuve et d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il pourra être fait application des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible ou de la réalisation des places sur un terrain situé dans l'environnement immédiat support de l'opération ou la ratification d'une concession.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne pourra excéder 5%.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
Stationnement en bataille à 90 °

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2.30 mètres sans obstacle,
- largeur : 2.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- dégagement : 5 mètres.

En cas de stationnement longitudinal, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5.30 mètres si aucun obstacle
- longueur : 5.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- largeur : 2 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

En cas de stationnement en épi, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en épi à 45°

- longueur : 4.80 mètres,
- largeur : 2.20 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

Stationnement en épi à 75°

Longueur : 5.10 mètres
Largeur : 2.25 mètres
Dégagement : 4.50 mètres

Stationnement en épi à 60°

- longueur : 5.15 mètres
- largeur : 2.25 mètres
- dégagement : 4 mètres

12.1. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

12.2. Nombre d'emplacements requis

▪ Constructions à usage d'habitat collectif non social

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum d'une place par unité de logement, minimum porté à deux places à partir de logements type T4, T5, T6. Au moins une des deux places sera couverte.
En outre, pour les opérations supérieures à 10 logements, il sera aménagé :

- 1 place visiteur par tranche de 10 logements.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues à raison d'un aménagement d'au moins 1 m² par logement.

▪ Constructions à usage d'habitat individuel

Il sera aménagé deux places de stationnement par unité de logement (dont une au moins sera couverte) sur l'unité foncière ou sur le lot (hors voirie) dans le cas d'un lotissement.
En cas de lotissement un parc de stationnement visiteur doit être prévu, il sera aménagé une place visiteur par tranche de 2 logements.

▪ Constructions à usage d'habitat collectif en accession sociale :

Il sera créé 1.5 de stationnement par unité de logement. Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacement pour un immeuble sera arrondi au nombre supérieur.

▪ Constructions à usage de bureaux

Il sera réalisé une surface consacrée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux.

▪ Constructions à usage commercial et/ou artisanal

Au-delà d'une surface de plancher hors œuvre nette de 40 m_2, il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m_2 de surface hors œuvre nette de plancher de l'établissement, calculée à compter des 40 premiers m^2 de SHON. Cette disposition s'applique en cas d'aménagement ou d'extension modérée des constructions existantes.

▪ Hôtels, restaurants ou salle de loisirs multimédias

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m_2 de salle de restaurant ou de loisirs multimédias.

▪ Hôpitaux, cliniques

Il sera créé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris les places nécessaires au fonctionnement de l'établissement. Ce nombre de places sera ramené ou augmenté au prorata du nombre de lits de l'établissement.
Ce ratio sera ramené à :
40 places pour 100 lits si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun de caractéristiques suffisantes,
15 places pour 100 lits s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de repos ou de retraite.

▪ Etablissements d'enseignement

Il sera créé une place de stationnement par classe. Toutefois :

- pour les établissements du second degré, ce ratio est porté à 2 places de stationnement par classe,
- pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places de stationnement pour une capacité de 100 personnes.

Les établissements devront en outre comporter une aire de stationnement pour les deux roues.

Les dispositions applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles qui sont appliquées aux établissements auxquels on peut le plus directement les assimiler.

12.3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

12.4. Dispositions applicables aux logements sociaux :

▪ Seules peuvent déroger aux règles ci-dessus définies, les dispositions légales applicables en matière de logements sociaux (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme). En effet, il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour 1 logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

▪ LIMITES :

- cette règle pourra ne pas s'appliquer pour les seules opérations de renouvellement urbain, et ce en cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou en démontrant, au sein d'une notice explicative jointe à la demande d'occupation des sols, l'absence de besoins en matière de stationnement ;
- cette obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

PRINCIPES SUR L'OBLIGATION DE PLANTER ET CARACTERISTIQUES PAYSAGERES :

▪ Les caractéristiques paysagères et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, par des plantations d'espèces équivalentes ou indigènes. Les jardins en cœur d'îlot sont à préserver, voire à reconstituer en cas de reconstruction.

▪ Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

▪ Même en cas de réaménagement, les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

PRINCIPES SUR L'OBLIGATION DE PLANTER ET CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

En secteur UBc : au moins quatre arbres de haute tige devront être plantés sur l'unité foncière et pour chaque arbre de haute tige abattu, cinq arbustes d'espèce indigène devront replantés sous forme de massif.
Des haies de clôture devront être réalisées dans le but de participer autant à l'ambiance de la parcelle qu'à l'aspect de la rue.

13.1. Espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant au document graphique (pièce n° 3.1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Espaces boisés non classés
Les constructions ne seront autorisées que :
- si elles respectent le boisement existant ; un relevé des arbres à conserver, à abattre et à replanter sera exigé à l'appui de la demande d'autorisation de construire ;
- et que si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 3 : ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UC correspond à la partie du territoire de Dammarie-lès-Lys comprise entre Melun et le centre ancien. Proche de la gare, ce territoire est soumis à une forte pression immobilière.

Il s'agit aujourd'hui de maîtriser cette pression et ses effets sur les formes urbaines en mettant en place un dispositif réglementaire permettant le maintien des constructions existantes et limitant les nouvelles implantations.

Deux sous-secteurs, **UCa et UCb**, répondent, dans la zone, au souci d'intégration des constructions dans l'environnement urbain en autorisant des hauteurs différentes :

- R + 2 + comble dans la partie la plus proche de la gare accueillant d'ores et déjà plusieurs ensembles de logements collectifs (secteur UCa qui concerne également la petite zone pavillonnaire située au nord des voies de chemin de fer) ;

- R + 1 + comble plus au sud où la dominante reste pavillonnaire (secteur UCb), secteur qui concerne aussi les opérations récemment réalisées au nord de la RD 372, au droit du parc de Farcy.

Le dernier sous-secteur répond à la volonté de permettre l'amélioration des conditions de vie dans les constructions existantes ayant fait l'objet d'un permis groupé valant division en autorisant des possibilités réduites d'extension circonscrites au sous-secteur.

Cette zone comporte également quelques ensembles patrimoniaux intéressants tels que les Villas de l'Horloge, le Château de Mun, dont les qualités architecturales et paysagères doivent être préservées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article UC 2.

Ainsi, sont interdites :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- les constructions accueillant des activités industrielles ;
- les entrepôts et les constructions destinées à du stockage ;
- les bâtiments agricoles ;
- les chapiteaux ;
- les carrières ;
- les nouvelles antennes de téléphonie mobile ;
- les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) ;
- implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat ;
- les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 5.00 mètres de hauteur et l'implantation de plus deux annexes par unité foncière excepté pour les annexes à usage de garage existant implantées sur une copropriété qui pourront excéder 20 m² d'emprise au sol.
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-16 du Code de l'Urbanisme (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur) ;
- les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

▪ RAPPELS :

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.

L'édification de clôture est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RN 6, de la RD 372, de la voie SNCF Paris à Montereau et de la voie SNCF Corbeil-Essonnes à Montereau, les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Dans les fragments de territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) pris en application de l'article L. 562-1 du code de l'environnement et du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, l'ensemble des constructions et installations visées au présent article ne sera autorisé que s'il respecte les dispositions réglementaires applicables dudit PPRI joint en annexe.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

▪ Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la construction des bâtiments sous réserve qu'ils soient destinés à l'habitation ; les annexes (abris de jardin, garages) liés à l'usage de la construction existante ou à créer sont admises. Par ailleurs, il n'est autorisée que deux annexes ou/et abris sur une même unité foncière à usage d'habitat individuel ;

- en cas d'extension, d'aménagement ou dès la conception d'immeuble à usage d'habitat collectif ou/et des groupes d'habitation comprenant plus de 5 logements, doivent être intégrés les locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères ;

- la construction des bâtiments destinés aux activités tertiaires, de commerce, de services, activités artisanales, aux professions libérales, pour le secteur Ucb, à condition que ces usages n'engendrent pas de nuisances à l'égard du voisinage et dans le cas où elles n'augmentent pas les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers ; les annexes de toute nature à ces constructions sont également admises ;

- les équipements publics ou privés collectifs ou d'intérêt général ;

- l'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes, sous réserves qu'ils n'en modifient pas sensiblement le volume et l'aspect ;

- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;
- la restauration des ruines ;
- les structures destinées à la téléphonie mobile devront être implantées conformément à la réglementation relative à la charte environnementale locale d'implantation des structures de téléphonies mobiles ;
- les clôtures ;

- les piscines.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée (existante ou à créer) sous réserve du respect des conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte stipulées ci-après.

La circulation automobile est interdite sur les chemins ruraux (article L. 161-1 du code rural) excepté pour permettre l'accès à une propriété bâtie existante dès lors qu'elle n'est pas desservie par une autre voie ouverte au public.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

3.1. Accès

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries privées et publiques, doivent, de manière générale, être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent :

- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants ; et d'effectuer des entrées et sorties sans danger ;
- comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5.50 mètres minimum). Toutefois, dans le seul cas des effets de porche, des chaussées plus étroites, aménagées pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être autorisées ponctuellement sur une longueur maximum de 15 mètres ;
- prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons et des véhicules.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

3.2. Voirie (croquis)

3.2.1. Cas général :

- avoir au moins 5.50 mètres de largeur d'emprise de voirie (hors stationnement), 1.40 mètre de trottoirs des deux cotés (hors mobiliers et obstacles). Toutefois, lorsque l'unité foncière à bâtir ou à lotir, est bordée par un mur en pierres apparentes d'une hauteur d'au moins 2 mètres, l'emprise de voirie (hors stationnement) doit être de 5.50 mètres et 1.40 mètre de trottoirs (hors mobiliers et obstacles);
- avoir moins de 50 mètres de longueur,
- desservir au plus 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes.

3.2.2. Accès ou passage aménagé de plus de 50 mètres de longueur ou desservant plus de 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes : leur création

- est soumise au respect minimum des conditions du cas général ci-dessus (article 3.2.1) ;
- peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou dans la perspective de leur intégration dans la voirie publique communale.

3.3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

3.4. Accessibilité des personnes handicapées à la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique, et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics dans les conditions décrites ci-après.

Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation ou extension de construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, conformément aux articles L. 33 et L. 35-8 du code de la santé publique.
Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles est soumis à leur traitement préalable. Or, tous les rejets résultant d'une utilisation de l'eau autre que domestique sont qualifiés de rejets industriels.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, les aménagements devront viser à réduire en amont la pollution par temps de pluie, en particulier en ce qui concerne les aires de stationnement en surface. Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositifs techniques dits alternatifs, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts) et écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

Par ailleurs, la continuité de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement devra être assurée en permanence dans les fossés.

4.3. Desserte téléphonique, électrique et tout autre réseau câblé

Dans les opérations d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphonique et électrique doivent être enterrées, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
Les extensions des réseaux et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés sauf impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

6.1. Les constructions devront être implantées au-delà d'une bande de 4 mètres et ne pourront pas s'étendre, de plus de 50% de l'emprise totale de la construction, au-delà d'une bande de 20 mètres, mesurée soit à partir de l'alignement des voies publiques, soit à partir de la voirie privée existante (ou à créer selon les dispositions de l'article UC 3).

Toutefois, le long des axes nuisants identifiés, les constructions devront être implantées dans une bande comprise entre 10 mètres et 50 mètres mesurée à partir de l'alignement de ces voies, excepté si les constructions de toute nature présentent des isolations acoustiques dont les caractéristiques techniques sont explicitées dans la demande d'autorisation de construire.

Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus de leur linéaire dans le cas d'un adossement unique (cf. croquis), et sur la totalité de ce linéaire dans le cas d'un double adossement ;
- pour permettre l'amélioration, l'extension modérée ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes, des ruines.

Limite d'application de cette règle : Pour des raisons architecturale ou d'esthétisme, cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, seuls les encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, ne pourront pas être pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement et de ne pas entraver les circulations piétonne et routières (6 mètres de hauteur mesurée du trottoir au plancher de la structure dérogatoire).

6.2. Les annexes doivent être implantées en respectant une marge de reculement d'un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement excepté si elles sont accolées au corps principal du bâtiment.

6.3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension ou d'aménagement de constructions existantes.

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

7.1. Cas général

▪ Dans une bande de 20 mètres mesurée soit à partir de l'alignement, soit à partir des voies privées existantes ou à créer (selon les prescriptions de l'article UC 3), les constructions doivent être implantées soit en limite séparative sur 1 ou 2 des limites séparatives (habitat en ordre continu ou semi-continu), soit en retrait de celle-ci en observant une marge minimum de reculement de 2.50 mètres.

▪ Au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée soit à partir de l'alignement, soit à partir des voies privées existantes ou à créer (selon les prescriptions de l'article UC 3), une marge de reculement s'applique pour toutes les constructions autre que les annexes, comme suite : la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres excepté lorsque les dispositions de l'article 6.1. relatives à l'extension de la zone d'implantation de la construction à hauteur de 50 % de l'emprise totale s'appliquent.

▪ En cas d'implantation en limite séparative, les règles suivantes s'imposent :
- le mur construit sur limite n'aura aucune ouverture ;
- le mur de la construction devra être édifié sur limite et la fondation n'aura aucun débord sur le terrain contigu ;
- en tout état de cause, les annexes peuvent être construites au droit de la limite.

▪ Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- en cas d'aménagement ou d'extension modérée d'une construction existante ;
- lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une cour commune, auquel cas les constructions en vis-à-vis sur les deux propriétés respecteront entre elles les dispositions de l'article UC 8 du présent règlement ;
- Pour les piscines non couvertes, la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics et des équipements d'intérêt général.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en respectant l'ensemble des dispositions suivantes :
- la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la construction située en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres ;
- les baies éclairant les pièces principales, cuisines comprises, ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer.

8.2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement :

- des équipements publics ;
- des équipements collectifs d'intérêt général ;
- des annexes sous réserve qu'elles s'insèrent harmonieusement dans l'environnement existant eu égard à leur aspect, les distances des bâtiments et leur volumétrie.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE : La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'au faîtage. Néanmoins, cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées, paratonnerres, appareil d'ascenseur et ventilation (lesquels doivent s'insérer dans l'environnement – cf. article 13).
Cette définition doit être aménagée dans les zones du P.P.R.I., dans la mesure où la hauteur admise est calculée non par référence au terrain naturel mais par référence à la côte des plus hautes eaux connues (P.H.E.C.) + 0,20 mètres.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :

- dans le secteur UCa : R + 2 + comble, soit une hauteur de 13 mètres mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage. La hauteur peut néanmoins être portée à 14 mètres dans la seule hypothèse suivante : en cas d'aménagement de sous-sol à usage de stationnement et en cas de déchaussement par rapport au sol. Cette hauteur est valable pour les immeubles à vocation de logements.
  Sur les terrains situés en bordure de la RN6, il peut être envisagé la construction d'immeubles à vocation complète de bureaux ; en conséquence, la hauteur maximale est portée à 14 m 60 pour ce type de construction, de manière à permettre une hauteur de plancher à plancher de 3,65 m.
- dans le secteur UCb : R + 1 + comble, soit une hauteur de 10 mètres mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage.

10.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'une construction existante.

10.3. En cas de réalisation d'une toiture à faible pente telle que prévue à l'article UC11 du présent règlement, la hauteur totale de la construction n'excédera pas 10 mètres dans le secteur UCa et 7 mètres dans le secteur UCb.

10.4. S'agissant des extensions, la hauteur devra, au maximum, être identique à celle du bâti existant. Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées si la construction projetée doit s'insérer à proximité de constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-avant.
10.5. Concernant les annexes et les abris de jardin, leur hauteur mesurée au faîtage ne devra pas excéder 5 mètres.
10.6. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES :

▪ L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable[1]. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

▪ CHARTE DES COULEURS :

En outre, toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux.

▪ RESTAURATION :

- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, devront être respectés les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

▪ CONSTRUCTION :

- Il s'agit de veiller à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements, etc.), la qualité et la mise en œuvre des matériaux.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des zones constructibles, des écrans végétaux devront impérativement être plantés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

[1] Toute autorisation de construire ne sera pas accordée 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.

▪ ECLAIREMENT : L'éclairement éventuel des combles en pente ou à la Mansart doit être assuré par des ouvertures en lucarnes, excepté pour les façades arrières, pour les locaux sanitaires et les trémies d'escalier dans lesquelles hypothèses les châssis de toit et les houteaux sont autorisés et ce sous réserve de ne pas dénaturer la construction existante ou d'une intégration harmonieuse dans la construction à créer. De manière générale, les lucarnes rampantes sont interdites sans dérogation.

11.1. Toitures

PRINCIPE : Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.1.1. TYPE DE CHARPENTE : Sont exclusivement autorisées les toitures à double pente, quatre pentes et les toitures à la Mansart. Ces dispositions peuvent être élargies dans les seuls cas suivants :

- les constructions nouvelles à usage d'habitat collectif ou d'activité peuvent aussi être couvertes en tout ou partie(s) par une toiture à faible pente sous réserve que l'ensemble s'inscrive harmonieusement dans l'environnement urbain existant (raccordement à un bâti similaire) ;
- es toitures des annexes peuvent être réalisées à double pente, faible pente ou d'un seul versant si elles respectent les prescriptions qui suivent.

Les terrasses intégrées aux toitures sont autorisées, à défaut des toitures terrasses interdites.

11.1.2. PENTE DE LA COUVERTURE : La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°.

Néanmoins cette règle ne s'applique pas pour :

- les toitures à faible pans, lesquelles pentes ne peuvent pas être inférieures à 15°, ou toiture d'un seul versant des annexes ;

- pour les toitures à la Mansart, les pentes doivent être comprises entre 60° et 85° pour le brisis, et 5° et 30° pour le terrasson. L'éclairement éventuel des combles en pente ou à la Mansart doit être assuré par des ouvertures en lucarnes ou en lucarnes rampantes dont la somme des largeurs n'excède pas la moitié de la longueur totale de la toiture.

11.1.3. ASPECT DE LA COUVERTURE : Les toitures en pente doivent être recouvertes en tuiles plates aspect vieilli à recouvrement petit moule (60 au m² minimum pour les parcelles concernées par le L. 123-1 7°, sauf si les bâtiments existants utilisent des matériaux différents) ou en matériaux aspect ardoise, zinc ou cuivre en harmonie avec les constructions avoisinantes. Néanmoins, cette règle ne s'applique pas pour les toitures à la Mansart qui doivent être expressément recouvertes, pour le terrasson en matériaux aspect zinc, et pour le brisis, en matériaux aspect ardoise.

LIMITES :

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'une véranda, en cas d'utilisation de panneaux solaires ou photovoltaïques sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou que le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

La toiture des annexes détachées de la construction principale devra s'harmoniser avec l'aspect du bâtiment principal.

11.2. Réseaux

Ils seront encastrés dans les façades pour les nouvelles constructions. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les nouvelles clôtures ou les façades de nouvelles constructions en harmonie avec celles-ci.

11.3. Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent PLU, qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels. Cette disposition est toutefois complétée en zone UCa par la possibilité d'employer en façade des matériaux naturels ou d'aspect naturel comme le bois ou le végétal.

Les annexes en bois pourront être autorisées à condition :
- d'être dissimulées derrière des haies végétales,
- et d'être non visibles de la rue,
- et de ne pas avoir une surface supérieure à 10 m².

11.4. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes ou projetées sur la propriété, ou avec les clôtures voisines.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Toutefois, des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées (en cas de restauration de l'existant (mur et portail), reconstruction à l'identique, extension de l'existant).

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

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.
Les murs de clôture doivent être obligatoirement enduits sur les deux côtés.

LIMITE : Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

11.5. Dispositions diverses

▪ La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

▪ Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions : Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparative est interdit.

▪ Les systèmes de climatisation et les cages d'ascenseurs et d'escaliers doivent être intégrés dans les constructions nouvelles ou doivent être insérés dans le bâtiment.

11.6. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ciaprès.

De manière générale, les changements d'affectations ou les extensions doivent observer les prescriptions suivantes sans affecter les stationnements existants.

En cas de construction neuve et d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il pourra être fait application des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible ou de la réalisation des places sur un terrain situé dans l'environnement immédiat support de l'opération ou la ratification d'une concession.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne pourra excéder 5%.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
Stationnement en bataille à 90 °

- longueur : 5 mètres,

- largeur : 2.30 mètres sans obstacle,
- largeur : 2.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- dégagement : 5 mètres.

En cas de stationnement longitudinal, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5.30 mètres si aucun obstacle
- longueur : 5.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- largeur : 2 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

En cas de stationnement en épi, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en épi à 45°

- longueur : 4.80 mètres,
- largeur : 2.20 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

Stationnement en épi à 75°

Longueur : 5.10 mètres
Largeur : 2.25 mètres
Dégagement : 4.50 mètres

Stationnement en épi à 60°

- longueur : 5.15 mètres
- largeur : 2.25 mètres
- dégagement : 4 mètres

12.1. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

12.2. Nombre d'emplacements requis

▪ Construction à usage d'habitat collectif non social

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum d'une place par unité de logement, minimum porté à deux places à partir de logements type T3, T4, T5, T6, dont une place sur deux sera obligatoirement incorporée à l'immeuble. Ces emplacements créés seront de préférence couverts.
En outre, pour les opérations supérieures à 10 logements, il sera aménagé :

- 1 place visiteur par tranche de 10 logements.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues à raison d'un aménagement d'au moins 1 m² par logement.

▪ Construction à usage d'habitat collectif social

Les dispositions légales applicables en matière de logements sociaux (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme) : il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour 1 logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

▪ Constructions à usage d'habitat individuel

Il sera aménagé deux places de stationnement par unité de logement (dont une au moins sera couverte) sur l'unité foncière ou sur le lot (hors voirie) dans le cas d'un lotissement.
En cas de lotissement un parc de stationnement visiteur doit être prévu, il sera aménagé une place visiteur par tranche de 2 logements.

▪ Constructions à usage de bureaux

Il sera réalisé une surface consacrée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux.

▪ Constructions à usage commercial

Au-delà d'une surface de plancher hors œuvre nette de 40 m_2, il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m_2 de surface hors œuvre nette de plancher de l'établissement, mesurée à compter des 40 premiers m² de SHON.

▪ Hôtels, restaurants ou salle de loisirs multimédia

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m_2 de salle de restaurant ou de loisirs multimédia.

Hôpitaux, cliniques

Il sera créé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris les places nécessaires au fonctionnement de l'établissement. Ce nombre de places sera ramené ou augmenté au prorata du nombre de lits de l'établissement.
Ce ratio sera ramené à :

- 40 places pour 100 lits si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun de caractéristiques suffisantes,
- 15 places pour 100 lits s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de repos ou de retraite.

▪ Etablissements d'enseignement

Il sera créé une place de stationnement par classe. Toutefois :

- pour les établissements du second degré, ce ratio est porté à 2 places de stationnement par classe,
- pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places de stationnement pour une capacité de 100 personnes.

Les établissements devront en outre comporter une aire de stationnement pour les deux roues.

Les dispositions applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles qui sont appliquées aux établissements auxquels on peut le plus directement les assimiler.

12.3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

PRINCIPES SUR L'OBLIGATION DE PLANTER ET CARACTERISTIQUES PAYSAGERES :

▪ Les caractéristiques paysagères et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, par des plantations d'espèces équivalentes ou indigènes. Les jardins en cœur d'îlot sont à préserver, voire à reconstituer en cas de reconstruction.

▪ Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

▪ Même en cas de réaménagement, les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées.

▪ Les arbres isolés ou plantations mentionnées au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L. 123-1 7° et par application de l'article L. 442-2 du code de l'Urbanisme.

▪ Les abris de jardin devront être dissimulés derrière un écran végétal.

13.1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique (pièce n° 3.1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Espaces boisés non classés
Les constructions ne seront autorisées que :
si elles respectent le boisement existant ; un relevé des arbres à conserver, à abattre et à replanter sera exigé à l'appui de la demande d'autorisation de construire ; et que si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. En zone UCa et UCb, pour les constructions d'habitat individuel isolé, le COS est de 0.30.
En zone UCc, pour les constructions d'habitat individuel groupé, le COS est de 0.40.
A la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ou de la date d'approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme portant création de la zone pour la zone UCc, une seule extension supplémentaire ou un aménagement de toute nature sera autorisé, dans la limite de 25 m² au-dessus de la S.H.O.N totale autorisée par le C.O.S.

14.2. Pour les constructions à usage d'habitat collectif autorisées, le COS est fixé à 0.30 sans dépassement possible ni extension possible à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, ou à 0.35 en cas de réalisation en plus de commerces/services.

14.3. Pour les constructions à usage de bureaux, services, le COS est fixé à :
- Secteur UCa : 0.55 sans dépassement ni extension possibles ;
- Secteur UCb : 0.40 sans dépassement ni extension possibles.

14.4. Pour les autres occupations du sol admises, les possibilités maximales de construction résulteront de l'application des articles UC3 à UC13 avec une limite de constructibilité à 25 m².

14.5. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement de constructions existantes.

14.6. En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation il sera tenu compte de la surface hors oeuvre nette préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.

14.7. Pour les équipements publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de COS.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 4 : ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UD correspond au territoire situé entre la RD 372 et la Seine, à la jonction des voies de chemin de fer et au droit de la Plaine du Lys.

La zone **UDa** est composé d'un tissu mixte à dominante d'activités artisanales ou commerciales, en particulier le long de la rue des Frères Thibault et de la RD 372.
Le secteur du quai Voltaire et de la rue de la Fosse aux Anglais présente quelques grandes parcelles actuellement peu denses constituant des opportunités de mutation.
Ce secteur doit être valorisé en conservant sa vocation artisanale. Des opérations favorisant l'implantation d'activités pourraient être développées sur le front de Seine, sous réserve que les aménagements tiennent compte des risques d'inondation qui grèvent partiellement sa constructibilité, interdisant notamment la construction de logements dans la zone délimitée par le plan de prévention contre les risques d'inondation.

La zone **UDb** correspond à de l'habitat individuel groupé de type intermédiaire dense qui répond aux préoccupations en matière de développement durable par la maîtrise de l'étalement urbain et de la pression foncière. Le dispositif règlementaire ainsi mis en place permet d'endiguer les effets de ces derniers sur les formes urbaines en développant le recours à des méthodes de construction responsable.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol expressément non autorisées à l'article UD 2.

Ainsi, sont interdites :

- les installations soumises à autorisation ou à déclaration au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- les entrepôts et les constructions à usage de stockage ;
- les nouvelles antennes de téléphonie mobile ;
- les bâtiments agricoles ;
- les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) ;
- les chapiteaux ;
- les carrières ;
- les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 5.00 mètres de hauteur et l'implantation de plus deux annexes par unité foncière excepté pour les annexes à usage de garage existant implantées sur une copropriété qui pourront excéder 20 m² d'emprise au sol.
- les campings au titre des articles R.443-9 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme ;

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

▪ RAPPELS :

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.

L'édification de clôture est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) pris en application de l'article L. 562-1 du code de l'environnement et du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, l'ensemble des constructions et installations visées au présent article ne sera autorisé que s'il respecte les dispositions réglementaires applicables dudit PPRI joint en annexe.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RD 132, de la RD 142, de la RD 372, de la RD 376, de la voie SNCF Corbeil-Essonnes à Montereau, et de la voie SNCF Melun à Paris les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et n° 95-21 du janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

▪ Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la construction des bâtiments sous réserve qu'ils soient destinés à l'habitation ; les annexes (abris de jardin, garages) liés à l'usage de la construction existante ou à créer sont admises. Par ailleurs, il n'est autorisée que deux annexes ou/et abris sur une même unité foncière à usage d'habitat individuel ;
- en cas d'aménagement, d'extension ou dès la conception d'immeuble à usage d'habitat collectif ou/et des groupes d'habitation comprenant plus de 5 logements ou locaux, doivent être intégrés les locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères.
  S'agissant des immeubles collectifs à vocation d'habitat, le programme devra impérativement respecter une réceptivité intégrant 80 % de logements type T3, T4 ou T5 (en respect des dispositions du PLH) ; en dehors du cas applicable à un programme particulier devant s'implanter dans l'emplacement réservé n° 23, en application de l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme.
  la construction des bâtiments destinés au commerce, aux professions libérales, aux activités de services, aux bureaux, à l'artisanat à condition que ces usages n'engendrent pas de nuisances à l'égard du voisinage et dans le cas où elles n'augmentent pas les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers et sous réserve de ne stocker matériaux de toute nature en dehors des locaux clos et couverts (en vertu de la réglementation du règlement sanitaire départemental) ; les annexes de toute nature à ces constructions sont également admises ;
- les équipements publics ou privés collectifs ou d'intérêt général ; et particulièrement toute construction ou installation relative à l'exploitation, l'entretien, le fonctionnement spécifique du service public d'intérêt général ou d'intérêt collectif de l'activité ferroviaire;
- l'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes, sous réserves qu'ils n'en modifient pas sensiblement le volume et l'aspect et sous réserve de ne stocker matériaux de toute nature en dehors des locaux clos et couverts (en vertu de la réglementation du règlement sanitaire départemental) ;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;

- la restauration des ruines ;
- les structures destinées à la téléphonie mobile devront être implantées conformément à la réglementation relative à la charte environnementale locale d'implantation des structures de téléphonies mobiles ;
- les clôtures ;
- les piscines.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou à usage du public, ou une voie privée, et dans ce dernier cas, uniquement dans le cadre d'unités foncières situées en bordure d'une voirie privée existante et/ou d'un appendice d'accès existant, sous réserve du respect des conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte stipulées ci-après.

Par ailleurs, la circulation automobile est interdite sur les chemins ruraux (article L. 161-1 du code rural) excepté pour permettre l'accès à une propriété bâtie existante dès lors qu'elle n'est pas desservie par une autre voie ouverte au public.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

3.1. Accès

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries privées et publiques, doivent, de manière générale, être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent :

- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants ; et d'effectuer des entrées et sorties sans danger ;
- comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5.50 mètres minimum). Toutefois, dans le seul cas des effets de porche, des chaussées plus étroites, aménagées pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être autorisées ponctuellement sur une longueur maximum de 15 mètres ;
- prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons et des véhicules.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

3.2. Voirie (croquis)

3.2.1. Cas général :

- avoir au moins 5.50 mètres de largeur d'emprise de voirie (hors stationnement), 1.40 mètres de trottoirs des deux cotés (hors mobiliers et trottoirs). Toutefois, lorsque l'unité foncière à bâtir ou à lotir, est bordée par un mur en pierres apparentes d'une hauteur d'au moins 2 mètres, l'emprise de voirie (hors stationnement) doit être de 5.50 mètres et 1.40 mètres de trottoir (hors mobiliers et trottoirs);
- avoir moins de 50 mètres de longueur,

- desservir au plus 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes.

3.2.2. L'accès ou le passage aménagé de plus de 50 mètres de longueur ou desservant plus de 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes doit :

- avoir au moins 5.50 mètres de largeur d'emprise de voirie (hors stationnement) et 1.20 mètres de trottoirs des deux cotés, excepté en zone UDb où un seul trottoir d'au moins 1.40 mètres est admis,
- Il peut être soumis à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou dans la perspective de leur intégration dans la voirie publique communale.

3.3. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3.4. Accessibilité des personnes handicapées à la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique, et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

PRINCIPES :
Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics dans les conditions décrites ci-après.

Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation ou extension de construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement
4.2.1. Eaux usées

▪ Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, conformément aux articles L. 33 et L. 35-8 du code de la santé publique.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles est soumis à leur traitement préalable. Or, tous les rejets résultant d'une utilisation de l'eau autre que domestique sont qualifiés de rejets industriels.

▪ Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau ou en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, et seulement dans ces cas, l'assainissement individuel peut être autorisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau futur envisagé; le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit, et doit satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau et aux règlements sanitaires en vigueur.
Les éventuels bénéficiaires des dispositions de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme devront apporter la preuve, par étude géologique, que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problèmes de pollution, notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, les aménagements devront viser à réduire en amont la pollution par temps de pluie, en particulier en ce qui concerne les aires de stationnement en surface. Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositifs techniques dits alternatifs, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts) et écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.) : ces dispositifs, à charge des constructeurs, doivent être proportionnés et appropriés pour permettre le stockage et la réinjection dans les sols.
Par ailleurs, la continuité de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement devra être assurée en permanence dans les fossés.

4.3. Desserte téléphonique, électrique et tout autre réseau câblé

Dans les opérations d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphonique et électrique doivent être enterrées, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
Les extensions des réseaux et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés sauf impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

▪ L'unité foncière doit présenter une largeur de terrain jouxtant en tout point la voie publique, au moins égale à 15 mètres.

▪ LIMITE : Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux aménagements et aux extensions existantes ;
- aux reconstructions d'un bâtiment détruit par sinistre ;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.
- aux terrains desservis par un appendice d'accès

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

6.1. PRINCIPES :

Pour les seules constructions en premier rideau, elles devront être implantées soit à partir de l'alignement des voies publiques, soit à partir de la voirie privée existante ou à créer (conformément à l'article UD 3). Toutefois, en zone UDb, les constructions pourront être implantées en retrait à partir de l'alignement des voies publiques, soit à partir de la voirie privée existante ou à créer (conformément à l'article UD 3).

▪ Toutefois, le long des axes nuisants identifiés, les constructions devront être implantées dans une bande comprise entre 10 mètres et 50 mètres mesurée à partir de l'alignement de ces voies, excepté si les constructions de toute nature présentent des isolations acoustiques dont les caractéristiques techniques sont explicitées dans la demande d'autorisation de construire.

▪ Dans le cas des parcelles jouxtant le domaine ferroviaire RFF qui est une emprise publique, soit les sols dédiés à l'aménagement des voies ferrées et les parcelles du domaine SNCF constructibles qui sont rattachées aux zones qui les jouxtent, les bâtiments pourront être implantés avec les seules règles de recul par rapport à la limite légale du domaine ferroviaire (voir en Annexe, les servitudes d'utilité publique)

6.2. Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus de leur linéaire dans le cas d'un adossement unique (cf. croquis après lexique), et sur la totalité de ce linéaire dans le cas d'un double adossement ;
- pour permettre l'amélioration, l'extension modérée ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes ;
- pour permettre le respect des prescriptions imposées par le PPRI, et plus particulièrement, l'exhaussement du premier plancher fonctionnel ou habitable d'un immeuble par rapport au terrain naturel, et dans le seul cas des zones de dénivellement, une marge de recul pourra être admise , afin de permettre la création d'un emmarchement hors emprise de la voie publique.

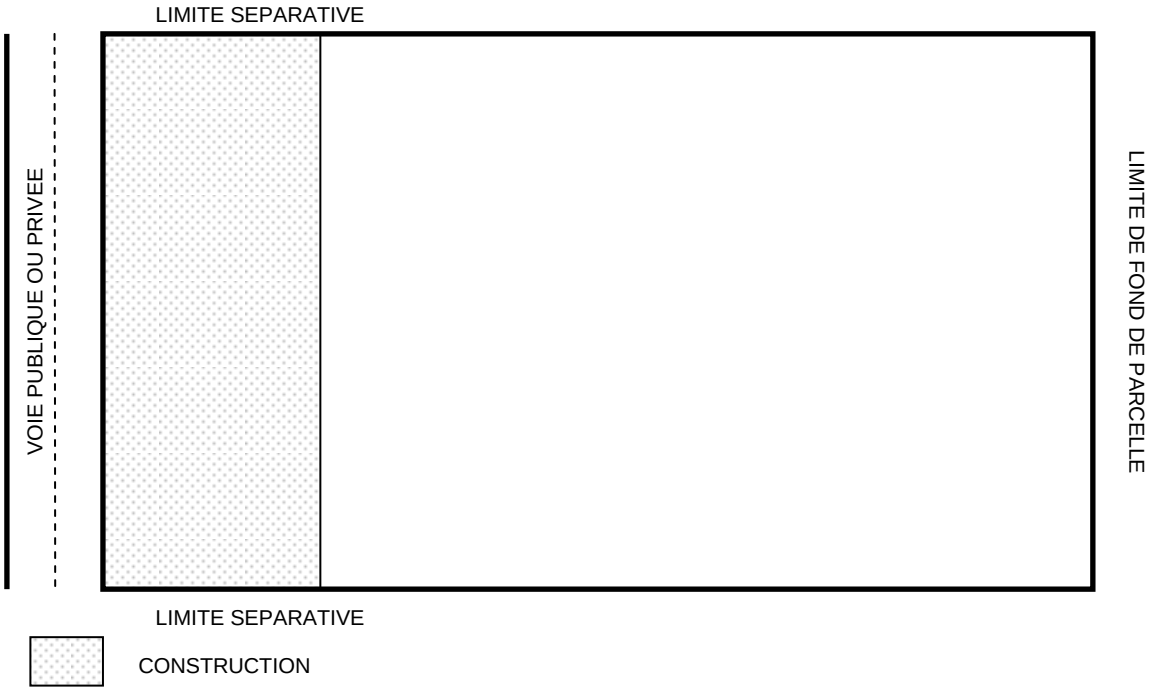
6.3. Dans la seule zone UDa, les annexes doivent être implantées en respectant une marge de reculement qui ne peut être inférieure à 10 mètres par rapport à l'alignement, excepté si elles sont accolées au corps principal du bâtiment.

6.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension ou d'aménagement de constructions existantes.

6.5. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public.

CROQUIS

CAS N°1 : EN LIMITES SEPARATIVES



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

7.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de celle-ci en observant une marge minimum de reculement de 2.50 mètres.

7.2. Dispositions particulières pour les cas de constructions en 1er et 2nd rideau

▪ Dans le cas d'une construction en premier rideau le long de la voirie publique, tout point de la construction devra être implanté :

- Soit, en cas de création d'un porche central respectant les conditions suffisantes de circulation, sur les deux limites séparatives dans le respect du front bâti au regard de l'implantation des constructions avoisinantes,
- Soit en retrait des deux limites, auquel cas la construction devra se trouver à 5.50 d'une des limites séparatives en vue de favoriser la circulation et le stationnement sur le site et à 2,50 mètres de la seconde limite.

▪ En cas de construction en second rideau sur la même unité foncière, tout point de la construction devra être implanté en observant une marge de recul d'au moins égale à 2.50 mètres par rapport aux limites séparatives (en excluant toutes baies principales) et à 8 mètres de la limite séparative de fond de parcelle.

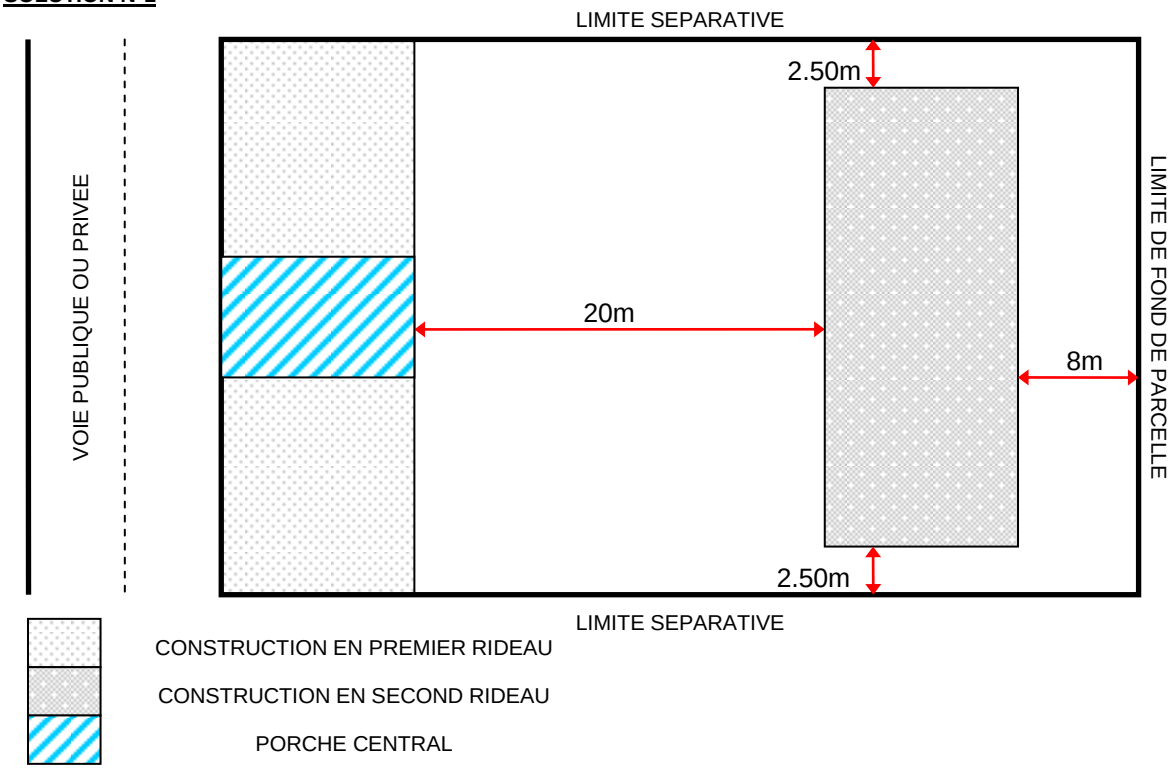
▪ **7.3**. **LIMITES** :

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

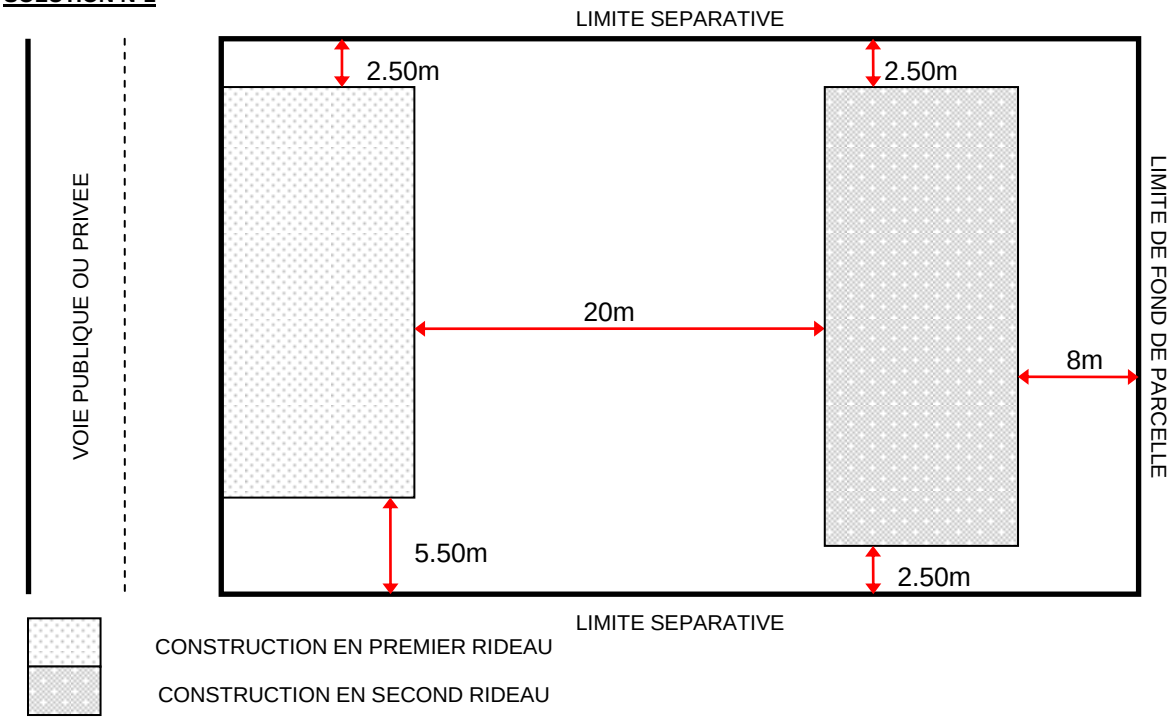
- en cas d'aménagement ou d'extension modérée d'une construction existante ;
- lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une cour commune, auquel cas les constructions en vis-à-vis sur les deux propriétés respecteront entre elles les dispositions de l'article UD 8 du présent règlement ;
- pour les piscines non couvertes, la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives
- pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

CROQUIS 7.2 :

SOLUTION N°1



SOLUTION N°2



ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en respectant les dispositions suivantes :

- En zone UDa :
  - les baies éclairant les pièces principales, ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui.
  - la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la construction située en vis-à-vis doit être au moins égale à 20 mètres.

- En zone UDb :
  - La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la construction située en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres. Cette règle ne s'applique pas en cas de vis-à-vis avec des annexes.

8.2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement :
- des équipements publics ;
- des annexes sous réserve qu'elles s'insèrent harmonieusement dans l'environnement existant eu égard à leur aspect, les distances des bâtiments et leur volumétrie.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol totale sur une unité foncière, qu'il s'agisse de construction, d'adjonction, d'extension ne doit pas dépasser 50 % de la superficie totale de l'unité foncière, assiette dudit projet.

9.2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE : La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'au faîtage, ou à défaut jusqu'à 'acrotère. Néanmoins, cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels de cheminées, paratonnerres (lesquels doivent s'insérer dans l'environnement – cf. article 13).
Cette définition doit être aménagée dans les zones du PPRI, dans la mesure où la hauteur admise est calculée non par référence au terrain naturel mais par référence à la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20 mètres.

Dans le cas des terrains en pente :

Pour les bâtiments construits à l'alignement, la pente du sol du domaine public serait partagée en sections nivelées de 20 mètres, au droit de l'alignement. Les hauteurs seront calculées à partir de ces horizontales de référence.

Pour les bâtiments construits avec recul sur alignement, le terrain sera partagé en sections nivelées de 20 mètres, dans le sens de la ligne de plus grande pente et les hauteurs seront calculées comme ci-dessus.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :
- En zone UDa, R + 2 + comble ou R + 3 + comble, soit une hauteur de 15 mètres mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère. Cette hauteur est valable pour les immeubles à vocation de logements.
Le secteur au nord de la voie ferrée SNCF, quai Voltaire, doit être valorisé en conservant sa vocation artisanale ; il peut donc y être envisagé la construction d'immeubles de bureaux. De ce fait, la hauteur maximale est portée à 18 m pour ce type de construction.
- En zone UDb, la hauteur au faîtage des constructions est limitée à 9 mètres.

10.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'une construction existante.

10.3. S'agissant des extensions, la hauteur devra, au maximum, être identique à celle du bâti existant. Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées si la construction projetée doit s'insérer à proximité de constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-avant.

10.4. Concernant les annexes et les abris de jardin clos ou non couverts, leur hauteur mesurée au faîtage ne devra pas excéder 5 mètres.

10.5. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES :

▪ L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable[1]. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

▪ CHARTE DES COULEURS : En outre, toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux. Cette disposition est toutefois complétée par la possibilité d'employer en façade des matériaux naturels ou d'aspect naturel comme le bois.

▪ ECLAIREMENT : L'éclairement éventuel des combles en pente ou à la Mansart doit être assuré par des ouvertures en lucarnes, excepté pour les façades arrières, pour les locaux

[1] Toute autorisation de construire ne sera pas accordée 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.

sanitaires et les trémies d'escalier dans lesquelles hypothèses les châssis de toit et les houteaux sont autorisés et ce sous réserve de ne pas dénaturer la construction existante ou d'une intégration harmonieuse dans la construction à créer.

De manière générale, les lucarnes rampantes sont interdites sans dérogation.

11.1. Toitures

PRINCIPE : Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.1.1. TYPE DE CHARPENTE : Sont exclusivement autorisées les toitures à double pente, quatre pentes et les toitures à la Mansart. Ces dispositions peuvent être élargies dans les seuls cas suivants :

- les constructions nouvelles à usage d'habitat collectif ou d'activité peuvent aussi être couvertes en tout ou partie(s) par une toiture à faible pente sous réserve que l'ensemble s'inscrive harmonieusement dans l'environnement urbain existant (raccordement à un bâti similaire) ;
- les toitures des annexes peuvent être réalisées à double pente, faible pente ou d'un seul versant si elles respectent les prescriptions qui suivent.

Les terrasses intégrées aux toitures sont autorisées, à défaut des toitures terrasses interdites.

11.1.2. PENTE DE LA COUVERTURE : La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°.

Néanmoins cette règle ne s'applique pas pour :

- les toitures à faible pans, lesquelles pentes ne peuvent pas être inférieures à 15°, ou toiture d'un seul versant des annexes ;
- pour les toitures à la Mansart, les pentes doivent être comprises entre 60° et 85° pour le brisis, et 5° et 30° pour le terrasson. L'éclairement éventuel des combles en pente ou à la Mansart doit être assuré par des ouvertures en lucarnes ou en lucarnes rampantes dont la somme des largeurs n'excède pas la moitié de la longueur totale de la toiture.

11.1.3. ASPECT DE LA COUVERTURE : Les toitures en pente doivent être recouvertes en tuiles plates aspect vieilli à recouvrement petit moule (60 au m2 minimum) ou aspect ardoise, zinc, cuivre en harmonie avec les constructions avoisinantes. Néanmoins, cette règle ne s'applique :

- ni pour les toitures à la Mansart qui doivent être expressément recouvertes, pour le terrasson en matériaux aspect zinc, et pour le brisis, en matériaux aspect ardoise.

- ni pour les constructions nouvelles à usage d'habitat individuel groupé situées dans la sous-zone UDb pour lesquelles les tuiles plates grand moule (10 au m² minimum) aspect vieilli ou ardoise sont admises.

LIMITES :

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'une véranda, en cas d'utilisation de panneaux solaires ou photovoltaïques sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou que le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

La toiture des annexes détachées de la construction principale devra s'harmoniser avec l'aspect du bâtiment principal.

11.2. Réseaux

Ils seront encastrés dans les façades pour les nouvelles constructions. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les nouvelles clôtures ou les façades de nouvelles constructions en harmonie avec celles-ci.

11.3. Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent PLU, qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels.

Les annexes en bois pourront être autorisées à condition :
- d'être dissimulées derrière des haies végétales,
- et d'être non visibles de la rue,
- et de ne pas avoir une surface supérieure à 10 m².

11.4. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes ou projetées sur la propriété, ou avec les clôtures voisines.
La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Toutefois, des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées (en cas de restauration de l'existant (mur et portail), reconstruction à l'identique, extension de l'existant).

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de béton, etc.) est interdit.
Les murs de clôture doivent être obligatoirement enduits sur les deux côtés.
LIMITE : Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

11.5. Dispositions diverses

▪ La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

▪ Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions sous respect des servitudes archéologiques : Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparative est interdit.

▪ Les systèmes de climatisation doivent être intégrés dans les constructions nouvelles ou doivent être insérés dans le bâtiment.
11.6. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

De manière générale, les changements d'affectations ou les extensions doivent observer les prescriptions suivantes sans affecter les stationnements existants.
En cas de construction neuve et d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il pourra être fait application des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne

le montant de la participation financière éventuellement exigible ou de la réalisation des places sur un terrain situé dans l'environnement immédiat support de l'opération ou la ratification d'une concession.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne pourra excéder 5%.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
Stationnement en bataille à 90 °

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2.30 mètres sans obstacle,
- largeur : 2.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- dégagement : 5 mètres.

En cas de stationnement longitudinal, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5.30 mètres si aucun obstacle
- longueur : 5.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- largeur : 2 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

En cas de stationnement en épi, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en épi à 45°

- longueur : 4.80 mètres,
- largeur : 2.20 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

Stationnement en épi à 75°
Longueur : 5.10 mètres
Largeur : 2.25 mètres
Dégagement : 4.50 mètres

Stationnement en épi à 60°

- longueur : 5.15 mètres
- largeur : 2.25 mètres
- dégagement : 4 mètres

12.1. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique pris pour l'application et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

12.2. Nombre d'emplacements requis

- <u>Constructions à usage d'habitat collectif non social</u>

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum d'une place par unité de logement, minimum porté à deux places à partir de logements type T3, T4, T5, T6. Au moins une place sur deux sera obligatoirement couverte.

En outre, pour les opérations supérieures à 10 logements, il sera aménagé :

- 1 place visiteur par tranche de 10 logements.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues à raison d'un aménagement d'au moins 1 m² par logement.

▪ Constructions à usage d'habitat individuel

Il sera aménagé deux places de stationnement par unité de logement (dont une au moins sera couverte) sur l'unité foncière ou sur le lot (hors voirie) dans le cas d'un lotissement.
En cas de lotissement un parc de stationnement visiteur doit être prévu, il sera aménagé une place visiteur par tranche de 2 logements.

▪ Constructions à usage d'habitat collectif en accession sociale :
Il sera créé 1.5 de stationnement par unité de logement. Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacement pour un immeuble sera arrondi au nombre supérieur.

▪ Constructions à usage de bureaux

Il sera réalisé une surface consacrée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux.

▪ Constructions à usage commercial

Au-delà d'une surface de plancher hors œuvre nette de 40 m_2, il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m_2 de surface hors œuvre nette de plancher de l'établissement, calculée à compter des 40 premier m² de SHON.

▪ Hôtels, restaurants

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m_2 de salle de restaurant.

▪ Hôpitaux, cliniques

Il sera créé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris les places nécessaires au fonctionnement de l'établissement. Ce nombre de places sera ramené ou augmenté au prorata du nombre de lits de l'établissement.

Ce ratio sera ramené à :

- 40 places pour 100 lits si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun de caractéristiques suffisantes,
- 15 places pour 100 lits s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de repos ou de retraite.

▪ Etablissements d'enseignement

Il sera créé une place de stationnement par classe. Toutefois :

- pour les établissements du second degré, ce ratio est porté à 2 places de stationnement par classe,
- pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places de stationnement pour une capacité de 100 personnes.

Les établissements devront en outre comporter une aire de stationnement pour les deux roues.

Les dispositions applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles qui sont appliquées aux établissements auxquels on peut le plus directement les assimiler.

12.3. Dispositions applicables aux logements sociaux :

▪ Seules peuvent déroger aux règles ci-dessus définies, les dispositions légales applicables en matière de logements sociaux (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme). En effet, il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour 1 logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

▪ LIMITES :

- cette règle pourra ne pas s'appliquer pour les seules opérations de renouvellement urbain, et ce en cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou en démontrant, au sein d'une notice explicative jointe à la demande d'occupation des sols, l'absence de besoins en matière de stationnement ;

- cette obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

12.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISESCLASSES

PRINCIPES SUR L'OBLIGATION DE PLANTER ET CARACTERISTIQUES PAYSAGERES :

▪ Les caractéristiques paysagères et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, par des plantations d'espèces équivalentes ou indigènes. Les jardins en cœur d'îlot sont à préserver, voire à reconstituer en cas de reconstruction.

▪ Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

▪ Même en cas de réaménagement, les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

▪ Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétique et sonore) devront être entourées par une haie végétale formant écran.
▪ Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les dépôts, installations nuisantes, etc.

13.1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique (pièce n° 3.1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Espaces boisés non classés

Les constructions ne seront autorisées que :

- si elles respectent le boisement existant ; un relevé des arbres à conserver, à abattre et à replanter sera exigé à l'appui de la demande d'autorisation de construire ;
- et que si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le COS est fixé**, p**our les constructions d'habitat individuel isolé et de services, à 0.30 en UDa et, pour les seules constructions d'habitat individuel groupé de la sous-zone UDb, à 0.40. A la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, une seule extension supplémentaire ou aménagement de toute nature sera autorisé, dans la limite de 25 m² au-dessus de la S.H.O.N totale autorisée par le C.O.S.

14.2. Pour les constructions à usage d'habitat collectif, de commerce et de bureaux, le COS est fixé à 1 sans dépassement possible ni extension possible à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

14.3. Pour les constructions à usage de bureaux, le COS est fixé à 1.

14.4. Pour les autres occupations du sol admises, les possibilités maximales de construction résulteront de l'application des articles UD3 à UD13 avec une limite de constructibilité à 25 m².

14.5. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement de bâtiments existants.

14.6. En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation il sera tenu compte de la surface hors oeuvre nette préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.

14.7. Pour les équipements publics et d'intérêt général, il n'est pas fixé de COS.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DAMMARIE-LES-LYS

U E

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 5 : ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UE correspond au vaste territoire occupé par l'habitat individuel, pour l'essentiel situé entre le centre ancien et le massif forestier de Fontainebleau.

Pour cette zone, il s'agit de préserver le caractère exceptionnel du tissu pavillonnaire en retenant un corps de règles favorisant préférentiellement l'habitat individuel tout en permettant l'aménagement des constructions existantes, l'extension, et implantations nouvelles. Ces règles limitent les possibilités nouvelles à la réalisation de constructions présentant des dimensions compatibles avec ce qui fait les caractéristiques essentielles de ce tissu urbain, en particulier une hauteur maximale de R + 1 + comble.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article UE 2.

Ainsi, sont interdits :

- les installations soumises à autorisation ou à déclaration au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- les entrepôts et les constructions à usage de stockage ;
- les nouvelles antennes de téléphonie mobile ;
- les bâtiments agricoles ;
- l'implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat ;
- les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 5.00 mètres de hauteur et l'implantation de plus deux abris de jardin par unité foncière excepté pour les annexes à usage de garage existant implantées sur une copropriété qui pourront excéder 20 m² d'emprise au sol mais respecter les 5 mètres de hauteur,
- les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) ;
- les chapiteaux ;
- les carrières ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implanté la résidence principale de l'utilisateur) ;
- les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles ;
- les campings et mobil home au titre des articles R.443-6 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES ONDITIONS PARTICULIERES

▪ RAPPELS :

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.
L'édification de clôture est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RD 132, de la RD 142, de la RD 372, de la RD 376 et de la voie SNCF Corbeil-Essonnes à Montereau, les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et n° 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

▪ Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la construction des bâtiments sous réserve qu'ils soient destinés à l'habitation ;
- les annexes (abris de jardin, garages) liés à l'usage de la construction existante ou à créer sont admises. Par ailleurs, il n'est autorisé que deux annexes ou/et abris sur une même unité foncière à usage d'habitat individuel ;
- dès l'aménagement, l'extension ou la conception d'immeuble à usage d'habitat collectif ou/et des groupes d'habitation comprenant plus de 3 logements ou locaux, doivent être intégrés les locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères ;
- la construction des bâtiments destinés au commerce, à l'artisanat, aux activités de services, aux bureaux, à condition que ces usages n'engendrent pas de nuisances à l'égard du voisinage et dans le cas où elles n'augmentent pas les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers ; les annexes de toute nature à ces constructions sont également admises ;
- les équipements publics ou privés collectifs ou d'intérêt général ;
- l'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes, sous réserves qu'ils n'en modifient pas sensiblement le volume et l'aspect ;
- dans l'emprise concernée par l'activité ferroviaire, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la rénovation et à l'extension des installations techniques sous réserve qu'elles soient indispensables au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;
- la restauration des ruines ;
- les clôtures ;
- les piscines.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES UBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

PRINCIPES :

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée (existante ou à créer), et dans ce dernier cas, uniquement dans le cadre de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération groupée, ou d'une unité foncière situées en bordure d'une voirie privée existante et/ou d'un appendice d'accès existant, sous réserve du respect des conditions techniques applicables aux accès et voies et desserte stipulées ci-après.

Sur les voies principales (avenue de La Rochette, RN 6), l'accès automobile peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

Par ailleurs, la circulation automobile est interdite sur les chemins ruraux (article L. 161-1 du code rural) excepté pour permettre l'accès à une propriété bâtie existante dès lors qu'elle n'est pas desservie par une autre voie ouverte au public.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

3.1. Accès

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries privées et publiques, doivent, de manière générale, être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent :

- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants ; et d'effectuer des entrées et sorties sans danger ;
- comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5.50 mètres minimum). Toutefois, dans le seul cas des effets de porche, des chaussées plus étroites, aménagées pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être autorisées ponctuellement sur une longueur maximum de 15 mètres ;
- prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons et des véhicules.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent se retourner, y compris lorsque le stationnement y est autorisé.

Au niveau des axes nuisants (RD 372, RD 376, RD 142, RD 132), pour des raisons de sécurité, le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 5 mètres, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

3.2. Voirie (croquis)

3.2.1. Cas général :

- avoir au moins 5.50 mètres de largeur d'emprise de voirie (hors stationnement), 1.40 mètres de trottoirs des deux cotés. Toutefois, lorsque l'unité foncière à bâtir ou à lotir, est bordée par un mur en pierres apparentes d'une hauteur d'au moins 2 mètres, l'emprise de voirie (hors stationnement) doit être de 5.50 mètres et 1.40 mètres de trottoir ;
- avoir moins de 50 mètres de longueur,
- desservir au plus 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes.

3.2.2. Accès ou passage aménagé de plus de 50 mètres de longueur ou desservant plus de 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes : leur création

- est soumise au respect minimum des conditions du cas général ci-dessus (article 3.2.1) ;
- peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou dans la perspective de leur intégration dans la voirie publique communale.

3.3. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public ou d'intérêt général, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3.4. Accessibilité des personnes handicapées à la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique, et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

PRINCIPES :

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par les réseaux publics dans les conditions décrites ci-après.

Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation ou extension de construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

▪ Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, conformément aux articles L. 33 et L. 35-8 du code de la santé publique.
Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles est soumis à leur traitement préalable. Or, tous les rejets résultant d'une utilisation de l'eau autre que domestique sont qualifiés de rejets industriels.

▪ Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau ou en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, et seulement dans ces cas, l'assainissement individuel peut être autorisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau futur envisagé; le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit, et doit satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau et aux règlements sanitaires en vigueur.
Les éventuels bénéficiaires des dispositions de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme devront apporter la preuve, par étude géologique, que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problèmes de pollution, notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, les aménagements devront viser à réduire en amont la pollution par temps de pluie, en particulier en ce qui concerne les aires de stationnement en surface. Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositifs techniques dits alternatifs, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts) et écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.) : ces dispositifs, à charge des constructeurs, doivent être proportionnés et appropriés pour permettre le stockage et la réinjection dans les sols.

Par ailleurs, la continuité de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement devra être assurée en permanence dans les fossés.

4.3. Desserte téléphonique, électrique et tout autre réseau câblé
Dans les opérations d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphonique et électrique doivent être enterrées, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
Les extensions des réseaux et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés sauf impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public ou d'intérêt général, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1. Pour être constructible, une unité foncière doit disposer :

- d'une part d'une largeur continue de terrain sur voie publique minimale de 13 mètres. Pour les seules « dents creuses »[6] existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, la règle des 13 mètres pourra être reculée à 10 mètres,
- et d'autre part, d'une superficie minimale d'unité foncière de 600 m². Pour les seules « dents creuses »[7] existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, la règle des 600 m² pourra être portée à 500 m².

Cette superficie minimum s'applique aux seules parcelles partiellement ou totalement intégrées dans le périmètre couvert par le L. 123-1 7°, par le PNR, ou accueillant un espace boisé classé ou non classé.

5.2. Ces règles pourront ne pas s'appliquer :

- en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public ou d'intérêt général ;
- pour l'aménagement, l'extension de construction existante ;
- pour la construction d'annexe dans la seule mesure où l'unité foncière est déjà bâtie d'une construction à usage d'habitation.

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

6.1. Les constructions devront être implantées au-delà d'une bande de 4 mètres et ne pourront pas s'étendre, de plus de 50% de l'emprise totale de la construction, au-delà d'une bande de 30 mètres, mesurée soit à partir de l'alignement des voies publiques, soit à partir de la voirie privée existante (ou à créer selon les dispositions de l'article UE 3).

Toutefois, le long des axes nuisants identifiés, les constructions devront être implantées dans une bande comprise entre 10 mètres et 50 mètres mesurée à partir de l'alignement de ces voies, excepté si les constructions de toute nature présentent des isolations acoustiques dont les caractéristiques techniques sont explicitées dans la demande d'autorisation de construire.

[6] Dans un alignement urbain existant, constitue une « dent creuse » un terrain non bâti ou un terrain dont la construction a été démolie suite à un sinistre. A contrario, n'est pas une « dent creuse » la parcelle située en limite de zone urbanisée et pouvant contribuer à l'extension de l'urbanisation. En particulier, la typologie du bâtiment susceptible d'être construit, ainsi que la taille du terrain, doivent respecter la trame et la forme urbaines existantes.
[7] CF référence N°11

6.2. Au-delà d'une bande 30 mètres, portée à 50 mètres pour les axes nuisants (RD 132, RD 142, RD 372 et RD 376) mesurée à compter de la voirie privée (respectant les prescriptions de l'article UE 3) ou de l'alignement, toute construction nouvelle est interdite, excepté en ce qui concerne les annexes, le dépassement d'implantation (précité) à hauteur de 50 % de l'emprise totale de la construction et l'extension de l'existant.

6.3. LIMITES : Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- pour les annexes qui pourront s'implanter à l'alignement
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus de leur linéaire dans le cas d'un adossement unique (cf. croquis), et sur la totalité de ce linéaire dans le cas d'un double adossement ;
- pour permettre l'amélioration, l'extension de l'existant ou la reconstruction après sinistre, l'implantation d'annexe au-delà de la limite des 30 mètres, limite portée à 50 mètres pour les axes nuisants
- en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public.

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

7.1. Cas général :

▪ Toutes les constructions doivent être implantées soit sur 1 des 2 limites séparatives, soit en retrait de celles-ci en observant une marge de recul qui ne pourra pas être inférieure à 2.50 mètres. Par ailleurs, les baies éclairant les pièces principales ne doivent pas être masquées par aucune partie de la construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontale passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer.

▪ . Par ailleurs, les baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie de la construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer.

7.2. En cas d'implantation en limite séparative, les règles suivantes s'imposent :

- le mur construit sur limite n'aura aucune ouverture ;
- le mur de la construction devra être édifié sur limite et la fondation n'aura aucun débord sur le terrain contigu ;
- les annexes peuvent être construites au droit de la limite sous réserve, pour les seules annexes implantées à plus de 20 mètres de l'alignement, de respecter un prospect de 2.50 mètres en cas de construction à usage d'habitation sur l'unité foncière voisine.

7.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension modérée d'une construction existante ou pour les annexes ;
- lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une cour commune, auquel cas les constructions en vis-à-vis sur les deux propriétés respecteront entre elles les dispositions de l'article UE 8 du présent règlement ;
- pour les piscines non couvertes, la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Chaque construction à usage d'habitat individuel ou collectif devra observer une marge de recul par rapport à toute construction, hormis les annexes, d'au moins 8 mètres afin de respecter l'harmonie de cette zone.

L'effet de bande sur une même unité foncière est interdit.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol du bâtiment principal ne devra pas dépasser 30 % de la superficie totale de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

9.2. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public ou d'intérêt général.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE : La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'au faîtage. Néanmoins, cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées, paratonnerres, appareil d'ascenseur et ventilation (lesquelles doivent s'insérer dans l'environnement – cf. article 13).

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :
R + 1 + comble, soit une hauteur de 10 mètres mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage. Cette hauteur sera portée à 7 mètres pour les toitures à faible pente visée à l'article UE 11.

10.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'une construction existante.

10.3. S'agissant des extensions, la hauteur devra, au maximum, être identique à celle du bâti existant. Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées si la construction projetée doit s'insérer à proximité de constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-avant.

10.4. Concernant les annexes et les abris de jardin, leur hauteur mesurée au faîtage ne devra pas excéder 5 mètres pour les toitures à double pente, et 3.50 mètres pour les toitures à un seul versant ou à faible pente.

10.5. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES :

▪ L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable1. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

▪ CHARTE DES COULEURS : En outre, toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux.

▪ RESTAURATION :
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, devront être respectés les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).
- Lors du projet d'aménagement, il s'agit de veiller à réutiliser sans bouleverser les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

▪ CONSTRUCTION :
- Il s'agit de veiller à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements, etc.), la qualité et la mise en œuvre des matériaux.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des zones constructibles, des écrans végétaux devront impérativement être plantés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

[1] Toute autorisation de construire ne sera pas accordée 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.

▪ ECLAIREMENT : L'éclairement éventuel des combles en pente ou à la Mansart doit être assuré par des ouvertures en lucarnes, excepté pour les façades arrières, pour les locaux sanitaires et les trémies d'escalier dans lesquelles hypothèses les châssis de toit et les houteaux sont autorisés et ce sous réserve de ne pas dénaturer la construction existante ou d'une intégration harmonieuse dans la construction à créer. De manière générale, les lucarnes rampantes sont interdites sans dérogation.

11.1. Toitures

PRINCIPE : Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.1.1. TYPE DE CHARPENTE : Sont exclusivement autorisées les toitures à double pente, quatre pentes et les toitures à la Mansart. Ces dispositions peuvent être élargies dans les seuls cas suivants :

- les constructions nouvelles à usage d'habitat collectif ou d'activité peuvent aussi être couvertes en tout ou partie(s) par une toiture à faible pente sous réserve que l'ensemble s'inscrive harmonieusement dans l'environnement urbain existant (raccordement à un bâti similaire) ;
- les toitures des annexes peuvent être réalisées à double pente, faible pente ou d'un seul versant si elles respectent les prescriptions qui suivent.

Les terrasses intégrées aux toitures sont autorisées, à défaut des toitures terrasses interdites.

11.1.2. PENTE DE LA COUVERTURE : La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°.
Néanmoins cette règle ne s'applique pas :

- pour les toitures à faibles pans, lesquelles pentes ne peuvent pas être inférieures à 15°, ou toiture d'un seul versant des annexes ;
- pour les toitures à la Mansart, les pentes doivent être comprises entre 60° et 85° pour le brisis, et 5° et 30° pour le terrasson. L'éclairement éventuel des combles en pente ou à la Mansart doit être assuré par des ouvertures en lucarnes ou en lucarnes rampantes dont la somme des largeurs n'excède pas la moitié de la longueur totale de la toiture ;
- pour les extensions destinées à accueillir des vérandas sous réserve que l'ensemble de la construction soit harmonieux.

11.1.3. ASPECT DE LA COUVERTURE : Les toitures en pente doivent être recouvertes en tuiles plates aspect vieilli à recouvrement petit moule (60 au m² minimum pour les parcelles concernées par le L. 123-1 7°, sauf si les bâtiments existants utilisent des matériaux différents) ou matériaux aspect ardoise, zinc ou cuivre en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Néanmoins, cette règle ne s'applique pas :

- pour les toitures à la Mansart qui doivent être expressément recouvertes
- pour le terrasson en matériaux aspect zinc et pour le brisis en matériaux aspect ardoise,
- pour les vérandas
- pour l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques

sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

La toiture des annexes détachées de la construction principale devra s'harmoniser avec l'aspect du bâtiment principal.

11.2. Réseaux

Ils seront encastrés dans les façades pour les nouvelles constructions. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les nouvelles clôtures ou les façades de nouvelles constructions en harmonie avec celles-ci.

11.3. Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les annexes en bois pourront être autorisées à condition :

- d'être dissimulées derrière des haies végétales,
- et d'être non visibles de la rue,
- et de ne pas avoir une emprise au sol supérieure à 10 m².

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent PLU, qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels.

11.4. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes ou projetées sur la propriété, ou avec les clôtures voisines.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de béton, etc.) est interdit. Les clôtures de type grillage sur voie publique sont interdites.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Toutefois, des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité dûment justifiées, tenant à la nature de l'occupation du sol (en cas de restauration de l'existant (mur et portail), reconstruction à l'identique, extension de l'existant). Seront privilégiées les clôtures constituées d'un mur bahut de 80 centimètres de hauteur maximum, identique aux murs et constructions environnantes surmontées de grilles ou treillage ou de bois.
Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.
Les murs de clôture doivent être obligatoirement enduits sur les deux côtés.

LIMITE : Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

11.5. Dispositions diverses

▪ La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

▪ Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions : Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparative est interdit.

11.6. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci après.
De manière générale, les changements d'affectations ou les extensions doivent observer les prescriptions suivantes sans affecter les stationnements existants.

En cas de construction neuve et d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il pourra être fait application des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible ou de la réalisation des places sur un terrain situé dans l'environnement immédiat support de l'opération ou la ratification d'une concession.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne pourra excéder 5%.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
Stationnement en bataille à 90 °

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2.30 mètres sans obstacle,
- largeur : 2.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- dégagement : 5 mètres.

En cas de stationnement longitudinal, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5.30 mètres si aucun obstacle
- longueur : 5.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- largeur : 2 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

En cas de stationnement en épi, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en épi à 45°
- longueur : 4.80 mètres,
- largeur : 2.20 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

Stationnement en épi à 75°
Longueur : 5.10 mètres
Largeur : 2.25 mètres
Dégagement : 4.50 mètres

Stationnement en épi à 60°
- longueur : 5.15 mètres
- largeur : 2.25 mètres
- dégagement : 4 mètres

12.1. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

12.2. Nombre d'emplacements requis

▪ <u>Constructions à usage d'habitat collectif non social</u>
Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum d'une place par unité de logement jusqu'au T2, et de deux places par unité de logement type T3 et plus. Une place sera obligatoirement couverte. Ces emplacements créés seront de préférence couverts.
En outre, pour les opérations supérieures à 10 logements, il sera aménagé :
- 1 place visiteur par tranche de 10 logements.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues à raison d'un aménagement d'au moins 1 m² par logement.

▪ Construction à usage d'habitat collectif social

Les dispositions légales applicables en matière de logements sociaux (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme) : il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour 1 logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

▪ Constructions à usage d'habitat collectif en accession sociale :

Il sera créé 1.5 de stationnement par unité de logement. Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacement pour un immeuble sera arrondi au nombre supérieur.

▪ Constructions à usage d'habitat individuel

Il sera aménagé deux places de stationnement par unité de logement (dont une au moins sera couverte) sur l'unité foncière ou sur le lot (hors voirie) dans le cas d'un lotissement.
En cas de lotissement un parc de stationnement visiteur doit être prévu, il sera aménagé une place visiteur par tranche de 2 logements.

▪ Constructions à usage de bureaux

Il sera réalisé une surface consacrée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux.

▪ Constructions à usage commercial

Au-delà d'une surface de plancher hors œuvre nette de 40 m_2, il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m_2 de surface hors œuvre nette de plancher de l'établissement, calculée à compter des 40 premier m^2 de SHON.

▪ Hôtels, restaurants

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m_2 de salle de restaurant.

▪ Hôpitaux, cliniques

Il sera créé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris les places nécessaires au fonctionnement de l'établissement. Ce nombre de places sera ramené ou augmenté au prorata du nombre de lits de l'établissement.

Ce ratio sera ramené à :

- 40 places pour 100 lits si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun de caractéristiques suffisantes,
- 15 places pour 100 lits s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de repos ou de retraite.

▪ Etablissements d'enseignement

Il sera créé une place de stationnement par classe. Toutefois :

- pour les établissements du second degré, ce ratio est porté à 2 places de stationnement par classe,
- pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places de stationnement pour une capacité de 100 personnes.

Les établissements devront en outre comporter une aire de stationnement pour les deux roues.

Les dispositions applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles qui sont appliquées aux établissements auxquels on peut le plus directement les assimiler.
12.3. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

PRINCIPE SUR L'OBLIGATION DE PLANTER ET CARACTERISTIQUES PAYSAGERES :

▪ Les caractéristiques paysagères et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, en fonction de leur état sanitaire, par des plantations d'espèces équivalentes ou indigènes. Les jardins en cœur d'îlot sont à préserver, voire à reconstituer en cas de reconstruction.

▪ Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

▪ Même en cas de réaménagement, les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

▪ Les arbres isolés ou plantations mentionnées au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L. 123-1 7° et par application de l'article L. 442-2 du code de l'Urbanisme.

▪ Les abris de jardin et locaux à poubelle non incorporés à une annexe devront être dissimulés derrière un écran végétal.

13.1. Espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant au document graphique (pièce n° 3.1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Espaces boisés non classés
Les constructions ne seront autorisées que :
- si elles respectent le boisement existant ; un relevé des arbres à conserver, à abattre et à replanter sera exigé à l'appui de la demande d'autorisation de construire ;
- et que si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Pour les constructions à usage d'habitation, le COS est fixé à 0.40 ; néanmoins un COS supplémentaire de 0,15 est accordé si commerce ou service ou activité de bureaux autorisé dans la limite d'une SHON globale plafonnée à 200 m².

14.2. Une seule extension supplémentaire sera autorisée, à la date d'approbation de la présente révision, dans la limite de 25 m² au-dessus de la SHON totale autorisée par le COS.

14.3. Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS.

14.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement de bâtiments existants.

14.5. En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation il sera tenu compte de la surface hors oeuvre nette préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.

14.6. Pour les autres occupations du sol admises, les possibilités maximales de construction résulteront de l'application des articles UE 3 à UE 13 avec une limite de constructibilité à 25 m² de SHON.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DAMMARIE-LES-LYS

U F

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 6 : ZONE UF

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements publics et privés d'intérêt général à vocation administrative, scolaire, sociale, sportive et culturelle… La zone UF correspond à deux sous secteurs :

- **UFa** : collège, lycée, équipements médico-sociaux, équipements sportifs ou de loisirs, équipements d'infrastructure, cimetière, aire d'accueil des gens du voyage de 25 places, etc.,
  Ceci étant, l'aménagement de l'ancien camping municipal en base de loisirs et complexe sportif doit se réaliser en respectant le boisement et/ou en permettant la plantations d'espèces indigènes ou équivalentes.

- **UFb** destiné à accueillir des structures à vocation économique à dominante de loisirs, culturel, sportif, hôtellerie et commercial sur les terrains de l'ancienne usine Devoisselle.

Il s'agit de préserver les possibilités d'évolution de ces équipements nécessaires à la vie de Dammarie-lès-Lys et de l'agglomération melunaise.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

▪ Dans **tous les secteurs** : sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées expressément à l'article UF 2.

▪ Dans le secteur **UFa**, sont interdits :
- les bâtiments agricoles ;
- les chapiteaux ;
- les carrières ;
- les lotissements ;
- les opérations groupées ;
- les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne sont pas destinées au seul gardiennage du site.

▪ Dans le secteur **UFb**, sont interdits :
- les installations classées soumises à autorisation au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- les activités industrielles et artisanales ;
- les bâtiments agricoles ;
- les carrières ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du code de l'urbanisme ;
- les campings et mobil home titre des articles R.443-6 à R. 443-16 du code de l'urbanisme ;
- les lotissements ;
- les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne sont pas destinées au seul gardiennage du site.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

■ RAPPELS

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.
L'édification de clôtures est soumise à autorisation. Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) pris en application de l'article

L. 562-1 du code de l'environnement et du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, l'ensemble des constructions et installations visées au présent article ne sera autorisé que s'il respecte les dispositions réglementaires applicables dudit PPRI joint en annexe.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RD 132, de la RD 142, de la RD 372, de la RD 376 et de la voie SNCF Corbeil-Essonnes à Montereau, les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

▪ Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur **UFa** :

- la construction de bâtiments, installations, infrastructures et leurs annexes dès lors qu'ils sont destinés à des équipements collectifs publics ou privés et en zone inondable, à la condition expresse que soit mis en œuvre des aménagements techniques permettant de préserver le champ d'inondation, tant du point de vue de la capacité d'écoulement des crues que de la capacité de stockage ;
- les logements de fonction liés au fonctionnement des équipements publics ou privés de la zone ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes si leur fonctionnement est lié à des équipements publics ou privés d'intérêt général ;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
- la construction, l'aménagement et l'extension des installations classées au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sous réserve qu'elles dépendent des équipements collectifs publics ou privés de la zone et qu'elles soient compatibles avec sa vocation ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;
- dans l'emprise concernée par l'activité ferroviaire, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la rénovation et à l'extension des installations techniques sous réserve qu'elles soient indispensables au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif ;
- la construction d'antennes de radiotéléphonie.
- La construction d'une aire d'accueil pour les gens du voyage de 25 places.

Dans le secteur **UFb,** sont expressément autorisés sous réserve d'une étude des sols ou d'un acte attestant de leur dépollution pour les aménagements prévus :

- la construction de bâtiments, installations, infrastructures et leurs annexes sous réserve qu'ils soient destinés à des équipements à vocation commerciale, de loisirs, culturels, d'hôtellerie ;
- les logements de fonction liés au fonctionnement des équipements de la zone ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes si leur fonctionnement est lié à des équipements publics ou privés à vocation commerciale, de loisirs, culturels, d'hôtellerie ;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;
- dans l'emprise concernée par l'activité ferroviaire, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la rénovation et à l'extension des installations techniques sous réserve qu'elles soient indispensables au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif ;
- la construction d'équipements publics ;
- la réalisation d'antenne de radiotéléphonie.

Dans les territoires comportant une proportion importante de minéraux argileux, communément dénommés « argile », « glaise », « marnes », « limons », l'ensemble des constructions et installations visées au présent article ne sera autorisé que si des fondations et dispositifs constructifs susceptibles d'éviter les tassements différentiels sont mis en œuvre.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Les dispositions de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme (voir Titre I) sont applicables. Cependant, la rue Léo Lagrange devra avoir au moins 13 mètres de largeur d'emprise de voirie totale (stationnement + trottoirs compris).

3.2. Accessibilité des personnes handicapées à la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique :
Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UF 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics dans les conditions décrites ci-après.

Le cas échéant, cette desserte pourra nécessiter l'application des dispositions des articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme relatives à la participation exigée pour le financement en tout ou partie de la construction de voies nouvelles, de l'aménagement de voies existantes ou de l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux ont pour objet de rendre possible l'implantation des constructions nouvelles autorisées par le présent règlement.

Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation ou extension de construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, conformément aux articles L. 33 et L. 35-8 du code de la santé publique.
Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles est soumis à leur traitement préalable.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640, 641 et 681 du code civil). Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, les aménagements devront viser à réduire en amont la pollution par temps de pluie, en particulier en ce qui concerne les aires de stationnement en surface. Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositifs techniques dits alternatifs, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts) et écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.). Des études du sol en fonction des solutions techniques envisagées pourront être demandées par le service instructeur.

4.3. Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone : Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.
- Extension des réseaux et branchements (raccordements) : Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

ARTICLE UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

▪ EN REGLE GENERALE, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement supérieure ou égale à 4 mètres.

Toutefois, le long des axes nuisants identifiés, les constructions à usage d'habitation devront être implantées à une distance de l'alignement supérieure ou égale à 10 mètres, excepté si les constructions de toute nature présentent des isolations acoustiques dont les caractéristiques techniques sont explicitées dans la demande d'autorisation de construire.

Enfin, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, etc.) pour des raisons de sécurité, d'architecture ou des dispositions différentes pourront être appliquées pour permettre la construction d'équipements sportifs, l'amélioration, l'extension ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes.

▪ LIMITE D'APPLICATION DE CES REGLES :

- Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, ainsi que les parkings, extensions de construction existantes,, équipements publics.

- Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

7.1. Les constructions pourront être implantées soit sur la limite séparative, soit en retrait de celle-ci en observant la marge de reculement définie ci-après.

En cas de marge de reculement, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite péri métrique de la zone est égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure 2.50 mètres.

7.2. Cette marge de reculement ne s'applique pas :
- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante ;
- en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

▪ Secteur **UFa** : Néant.

▪ Secteur **UFb** : La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

▪ Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Secteur **UFa** : Néant.
- Secteur UFb : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES : La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'au faîtage, ou à défaut jusqu'à

l'acrotère. Néanmoins, cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées, paratonnerres, enseignes, antennes, éclairage (lesquels doivent s'insérer dans l'environnement – cf article 13).
Cette définition doit être aménagée dans les zones du PPRI, dans la mesure où la hauteur admise est calculée non par référence au terrain naturel mais par référence à la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20 mètres.
Par ailleurs, dans le cas de terrain en pente, celui-ci est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum, dans le sens de la plus grande pente.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :
- dans le secteur **UFa** : 15 mètres ;
- dans le secteur **UFb** : 25 mètres pour les extensions de construction existantes et 15 mètres pour les nouvelles constructions.

10.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'une construction existante.

10.3. Règles particulières

- Ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximale ci-avant les équipements publics et les ouvrages techniques tels que château d'eau, poste de transformation EDF, tour de séchage, station de pompage et les structures nécessaires à la création d'un espace ludique permanent pour enfants, ...

- Les annexes isolées ainsi que les abris non clos auront une hauteur maximale de 5 mètres mesurées du sol naturel au faîtage, sous réserve du respect d'un prospect d'un minimum de 2,50 mètres.

10.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES :

- L'article R. 111-21 du code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable[8]. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

- CHARTE DES COULEURS : En outre, toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux.

- CONSTRUCTION :

- Il s'agit de veiller à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements, etc.), la qualité et la mise en œuvre des matériaux.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des zones constructibles, des écrans végétaux devront impérativement être plantés afin de masquer la construction. Des vues pourront être cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

11.1. Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°, excepté pour les constructions qui relèvent d'une architecture contemporaine ou pour les aménagements, extensions de l'existant.

Seules sont autorisées les toitures à quatre pans, deux pans, ou trois pans en cas de raccord, ou à la Mansart.

Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et aux constructions du secteur **UFb**.

11.2. Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

11.3. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes ou projetées sur la propriété, ou avec les clôtures voisines.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette hauteur pourra être, au maximum, portée à 3.50 mètres dès lors que l'équipement sera susceptible de générer des nuisances. En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement classé ou non, une clôture pourra être imposée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. Dans ce cas, la clôture sera doublée de plantations de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

11.4. Dispositions diverses
Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

11.5. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

PRINCIPES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas de construction neuve et d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il pourra être fait application des dispositions de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
Stationnement en bataille à 90 °

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2.30 mètres sans obstacle,
- largeur : 2.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- dégagement : 5 mètres.

En cas de stationnement longitudinal, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5.30 mètres si aucun obstacle
- longueur : 5.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- largeur : 2 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

En cas de stationnement en épi, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en épi à 45°

- longueur : 4.80 mètres,
- largeur : 2.20 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

Stationnement en épi à 75°
Longueur : 5.10 mètres
Largeur : 2.25 mètres
Dégagement : 4.50 mètres

Stationnement en épi à 60°

- longueur : 5.15 mètres
- largeur : 2.25 mètres
- dégagement : 4 mètres

12.1. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

12.2. Nombre d'emplacements requis

▪ Constructions à usage d'habitation individuelle

Il sera aménagé deux places de stationnement par unité de logement (dont une au moins sera couverte) sur l'unité foncière ou sur le lot (hors voirie) dans le cas d'un lotissement.

En cas de lotissement un parc de stationnement visiteur doit être prévu, il sera aménagé une place visiteur par tranche de 2 logements.

▪ Constructions à usage de bureaux

Il sera réalisé une surface consacrée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux.

▪ Constructions à usage commercial et/ou artisanal

Au-delà d'une surface de plancher hors œuvre nette de 40 m², il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de plancher de l'établissement, calculée à compter des 40 premiers m².

▪ Hôtels, restaurants ou salle de loisirs

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de salle de restaurant ou de loisirs.
- 10 m² d'espace ludique permanent pour enfants,...

▪ Hôpitaux, cliniques, maisons de retraite

Il sera créé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris les places nécessaires au fonctionnement de l'établissement. Ce nombre de places sera ramené ou augmenté au prorata du nombre de lits de l'établissement.

Ce ratio sera ramené à :

- 40 places pour 100 lits si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun de caractéristiques suffisantes,
- 15 places pour 100 lits s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de repos ou de retraite.

▪ Etablissements d'enseignement

Il sera créé une place de stationnement par classe. Toutefois :

- pour les établissements du second degré, ce ratio est porté à 2 places de stationnement par classe,
- pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places de stationnement pour une capacité de 100 personnes.

Les établissements devront en outre comporter une aire de stationnement pour les deux roues.

Les dispositions applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles qui sont appliquées aux établissements auxquels on peut le plus directement les assimiler.

12.3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics, pour lesquels doivent être prévus le nombre de places de stationnement nécessaire à son fonctionnement.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant au document graphique (pièce n°3.1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

13.2. Obligations paysagères et de plantations : L'autorisation de travaux ou le permis de construire peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations, etc.).

- Les arbres isolés ou plantations mentionnées au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L. 123-1-7 et par application de l'article L. 442-2 du code de l'Urbanisme.

- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétique et sonore) devront être entourées par une haie végétale formant écran.

- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les dépôts, installations nuisantes, etc.

13.3. Espaces boisés non classés

Les constructions ne seront autorisées que :
- un relevé des arbres à conserver, à abattre et à replanter sera exigé à l'appui de la demande d'autorisation de construire ;
- et que si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour la zone UF, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

Seules s'appliquent les règles définies aux articles UF3 à UF13.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 7 : ZONE UG

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UG correspond l'emprise de la zone d'aménagement concerté (ZAC) dite « ZAC Grüber ». Le découpage de cette zone en plusieurs secteurs correspond au découpage du plan d'aménagement de zone de cette ZAC et le règlement reprend celui de la ZAC.

II s'agit essentiellement d'une zone correspondant aux terrains anciennement occupés par les Brasseries Grüber, situés sur les communes de Melun et Dammarie-lès-Lys.

Cette zone est divisée en 5 secteurs :

▪ Secteur **UGa** : Secteur situé en frange Sud du terrain Grüber à vocation de logements collectifs, avec toutefois possibilité d'y implanter des bureaux, locaux professionnels, notamment le long de la RN6 ainsi que des commerces de proximité, services...

▪ Secteur **UGb** : Secteur à vocation de logements collectifs, situé essentiellement sur Dammarie-lès-Lys, constituant avec le secteur situé sur Melun une entité architecturale autour d'une place formant "porte de ville", dans lequel pourront être réalisés des commerces de proximité et des locaux professionnels.

▪ Secteurs **UGc et UGd** : Secteurs affectés exclusivement à des locaux de formation et d'enseignement et logements d'accompagnement avec conservation de l'espace vert et des bâtiments existants. Ces secteurs correspondent au terrain du "Château", propriété de la Chambre des Métiers de Seine et Marne.

▪ Secteur **UGe :** Secteur affecté exclusivement à des bureaux, hôtel, commerces de proximité, correspondant aux terrains situés à l'angle des rues Anatole France et RN6.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article UG2 :

- les installations au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- les activités de stockage et entrepôts ;
- l'implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat ;
- les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 5.00 mètres de hauteur et l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-16 du Code de l'Urbanisme (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implanté la résidence principale de l'utilisateur) ;
- les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles.

ARTICLE UG 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RD 372, RD 132 et RN 6, les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

▪ Secteurs UGa et UGb :

a) sont autorisées les constructions à usage :

- d'habitation ;

- de bureaux, centre d'affaires, salles de séminaires, ...

- de commerces de proximité (surface maximale 150 m² utiles, hors réserves et parties communes, par unité de vente ; cette surface maximale ne s'applique pas aux services et aux restaurants, brasseries, cafés, etc.) ;

- de locaux professionnels ;

- de locaux de formation ;

- d'hôtel, cinémas, ... ;

- d'équipements publics (crèche, parc public de stationnement).

b) sont autorisées sous conditions spéciales :

- les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (tels que les parcs de stationnement, transformateurs,...) ;

- les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions autorisées dans la zone ;

- les constructions neuves, le long des voies indiquées au plan "servitudes d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur", et dont les façades sont exposées aux bruits directs de la voie, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement suffisant en fonction :

. du type de voie ;

. du nombre de files de circulation ;

. du type d'urbanisme ;

. de la distance à la voie ;

. de la hauteur dé construction.

Les prescriptions d'isolement acoustique sont réduites pour les façades de ces mêmes bâtiments lorsqu'elles sont exposées indirectement aux bruits de la voie.

Les règles applicables sont définies en annexe 1 de l'arrêté du 6.10.78 modifié, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

▪ Secteurs UGc et UGd

Ne sont admises que les utilisations du sol liées aux activités de la Chambre des Métiers de Seine et Marne :

- Administration,

- Enseignement,

- Accessoirement, hébergement.

▪ Secteur UGe

a) sont autorisées les constructions à usage :

- d'habitation ;

- de bureaux, hôtel ;

- de commerces de proximité (surface maximale 150 m² utiles par unité de vente ; cette surface maximale ne s'applique pas aux services et aux restaurants, brasseries, cafés, etc...) ;

- de locaux professionnels ;

- d'équipements publics.

b) sont autorisées sous conditions spéciales :

- les installations classées, soumises à autorisation préalable ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de l'environnement immédiat (tels que les parcs de stationnement, transformateurs,...) ;

- les chaufferies, à condition qu'elles soient liées à des constructions autorisées dans la zone ;

- la rénovation ou l'extension dans une surface maximale de SHON de 50 m² ;

- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette effective au moment du sinistre ;

- les constructions neuves, le long des voies indiquées au plan "servitudes d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur", et dont les façades sont exposées aux bruits directs de la voie, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement suffisant en fonction :

. du type de voie ;

. du nombre de files de circulation ;

. du type d'urbanisme ;

. de la distance à la voie ;

. de la hauteur dé construction.

Les prescriptions d'isolement acoustique sont réduites pour les façades de ces mêmes bâtiments lorsqu'elles sont exposées indirectement aux bruits de la voie.

Les règles applicables sont définies en annexe 1 de l'arrêté du 6.10.78 modifié, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée En bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ces caractéristiques s'appliquent également aux voies piétonnes.

Le nombre des accès sur une voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

ARTICLE UG 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement alimentée par un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Les postes vitaux de distribution dans la construction devront être placés selon les dispositions en matière de zones inondables.

4.2. Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

4.2.2 - 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 de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

ARTICLE UG 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

▪ Secteurs UGa, UGb, UGc et UGd

II n'est pas fixé de règle.

▪ Secteur UGe

II n'est pas fixé de règles pour les propriétés existantes.

La règle de dimension énoncée ci-dessus ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes.

- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

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

▪ Secteur UGa et UGb

Un reculement est prévu par rapport à la voie publique de 4 m pour les secteurs UGa et UGb.

Toute construction est interdite dans les marges de reculement à l'exception des constructions en sous-sol et des rampes d'accès aux parkings.

Le long de la voie intérieure : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé devra être au moins égal à la différence d'altitude entre les deux points (H = 1). Lorsqu'il est prévu une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

SAILLIES ET ORIELS SUR LES MARGES DE RECULEMENT :

Elles sont autorisées à condition d'être situées à au moins 2,40 m du niveau du sol.

a) Sur marges de reculement prévues et voies privées : la saillie pourra avoir une profondeur maximale de 1,50 m.

b) Sur le domaine public : les saillies sur le domaine public devront respecter les règles de voirie en vigueur.

▪ Secteurs UGc et UGd

II n'est pas fixé de règle.

▪ Secteur UGe

Les constructions pourront être implantées à l'alignement.

Toute construction est interdite dans les marges de reculement à l'exception des constructions en sous-sol et des rampes d'accès aux parkings.

Dans tous les cas, les constructions seront implantées de telle manière que la distance horizontale mesurée perpendiculairement en tout point de la construction et le point de l'alignement opposé ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

SAILLIES ET ORIELS SUR LES MARGES DE RECULEMENT :

Elles sont autorisées à condition d'être situées à au moins 2,40 m du niveau du sol.

a) Sur marges de reculement prévues et voies privées : la saillie pourra avoir une profondeur maximale de 1,50 m.

b) Sur le domaine public les saillies sur le domaine public devront respecter les règles de voirie en vigueur.

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

▪ Secteur UGa et UGb

L'implantation des constructions peut s'effectuer :

- sur les limites, à l'exception de celles indiquées au document graphique du PAZ, lorsque leurs pignons ne comportent pas de baies (hormis des jours de souffrance,

- à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction si celle-ci ne dispose que de jours secondaires avec un minimum de 3 mètres,

- à une distance de la limite séparative au moins égale en tout point à la hauteur de la construction si celle-ci dispose de jours principaux avec un minimum de 8 mètres.

▪ Secteurs UGc et UGd

* Par rapport aux limites de ZAC :

- Toute construction est interdite en limite séparative. L'implantation des constructions pourra s'effectuer :

à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction si celle-ci ne dispose que de jours secondaires avec un minimum de 3 mètres,

à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la construction si celle-ci dispose de jours principaux avec un minimum de 8 mètres.

* Par rapport aux limites d'îlots : Cf. secteurs UGa et UGb

Dans la partie de l'îlot située sur Dammarie-lès-Lys, toute construction est interdite en limite séparative.

▪ Secteur UGe

L'implantation des constructions peut s'effectuer :

- sur les limites lorsque leurs pignons ne comportent pas de baies (hormis des jours de souffrance).

- à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction si celle-ci ne dispose que de jours secondaires avec un minimum de 3 mètres,

- à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la construction si celle-ci dispose de jours principaux avec un minimum de 8 mètres.

ARTICLE UG 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée, à condition :

- qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales, la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 mètres, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte,

au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

- que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 2,50 mètres.

ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

II n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Secteurs UGa et UGb

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autre superstructure, exclus sauf indication contraire.

Ceux-ci devront être reculés par rapport à la façade d'une distance d'au moins 2 mètres et faire l'objet d'un traitement architectural.

La hauteur maximum des constructions nouvelles ne doit pas excéder niveaux soit R + 5.

Les façades du secteur UGb sur la rue Fabien et l'avenue Jean Jaurès formant une entité architecturale "porte de ville", leur hauteur devra être, sur la partie de façade, en arc de cercle et sur leur retour au moins sur une distance de 15 m, identique.

- Secteurs UGc et UGd

Dans le sous-secteur UGc, la hauteur maximum des constructions nouvelles ne devra pas excéder 5 niveaux, soit R + 3 + C.

Dans le sous-secteur UGd, la hauteur maximum des constructions nouvelles ne devra pas excéder 4 niveaux, soit R + 2 + C.

- Secteur UGe

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autre superstructure, exclus.

Ceux-ci devront être reculés, par rapport à la façade, d'une distance au moins égale à 2 m et devront faire l'objet d'un traitement architectural.

La hauteur maximum des constructions nouvelles ne doit pas excéder 4 niveaux soit R + 3.

ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES :

▪ L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable[1]. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

▪ CHARTE DES COULEURS : En outre, toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux.

▪ Chaque projet devra faire l'objet d'un traitement différencié des façades tout en conservant à l'ensemble une cohérence et une unité.

Les façades latérales, postérieures et les pignons des constructions doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, en particulier en ce qui concerne le volume des immeubles, l'aspect des façades et des toitures.

Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées sauf dans les cas dûment précisés.

11.1. Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Lorsque la construction à édifier comportera une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 20 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets non conformes aux dispositions ci-dessus mais dont

[1] Toute autorisation de construire ne sera pas accordée 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.

l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudié.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la largeur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise, ou, uniquement pour le secteur UGe de matériaux aspect ardoise, zinc ou cuivre en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

11.2. Parements extérieurs

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

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

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

11.3. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas : 2 mètres.

11.4. Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles sont interdites.

Les constructeurs sont invités à se conformer au Cahier des Recommandations Architecturales.

ARTICLE UG 12 : STATIONNEMENT

12.1. PRINCIPES :

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

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

▪ Le constructeur peut toutefois :

- soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;

- soit justifier de l'application des dispositions de l'article L. 421-3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique notoire.

Le stationnement privé de surface est interdit.

12.2. Cas général : nombre d'emplacements

- Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON, avec une place minimum par logement.

- Constructions à usage de bureaux et de commerces :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux et commerces sera consacrée au stationnement, à l'exception des commerces de proximité d'une S.H.O.N. inférieure à 150 m² (hors réserves et parties communes) qui devront toutefois comporter une place minimum de stationnement.

- Hôtel : 1 place pour 2 chambres.

- Equipement public : Répondre aux besoins générés par l'équipement.

12.3. Nombre d'emplacements dans le Secteur UGd

- Etablissements d'enseignement : Il sera créé une place de stationnement par classe.
- Logements - Internat : Il sera créé une place de stationnement pour deux chambres.
- Bureaux - Administration :60 % de la SHON.

12.4. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions des décrets n° 99.756 et 99.757, et de l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

ARTICLE UG 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

▪ Secteurs UGa, UGb et UGe

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Dans la mesure où le programme construit comportera des espaces libres non construits, toute demande de permis de construire sera accompagnée :

- d'une note justifiant le choix du parti paysager ;

70 % des espaces libres de construction seront plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m².

Les espaces verts sur "dalle" devront comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0,30 m pour le gazon ;
- 0,60 m pour les arbustes ;
- 1,40 à 1,80 m pour les arbres à grand développement.

Les rampes d'accès parking sont autorisées dans les espaces verts privés à condition qu'elles soient découvertes.

▪ Secteurs UGc et UGd

En dehors du respect des principes figurant pour les secteurs UGa et UGb, l'espace vert existant devra être protégé. Il ne devra pas être porté atteinte ni à sa surface ni à ses plantations.

Toute modification de l'état des terrains concernés ne peut être effectuée que dans la mesure où il n'est porté atteinte ni à la superficie, ni à l'unité, ni au caractère desdits espaces verts. Par contre, toutes les mesures doivent être prises pour entretenir et même améliorer le caractère de l'espace vert protégé.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Secteurs UGa et UGb

Sur le territoire communal dammarien, un COS de 1 est affecté à ces secteurs.

- Secteurs UGc et UGd

Sur le territoire communal dammarien, un COS de 2 est affecté à ces secteurs.

- Secteur UGe

Sur le territoire communal dammarien, la surface hors œuvre nette maximum autorisée est de 2 726 m²

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DAMMARIE-LES-LYS

U X

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 10 : ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UX correspond aux zones d'activités situées sur le territoire communal. Elle comporte quatre secteurs : UXa, UXb, UXc et UXd.

- La principale emprise (**UXa**) correspond au Clos Saint Louis, zone industrielle qui s'est développée au début du 20ème siècle et qui nécessite aujourd'hui la mise en œuvre d'un vaste projet de revalorisation. Cette reconversion des friches industrielles pourra être engagée, pour se caler sur le diagnostic du PLH (Plan Local d'Habitat intercommunal), dès lors que les dispositions du schéma de cohérence territorial (SCoT) auront été révisées ou modifiées (compte tenu d'un zonage à dominante d'activité). Eu égard aux enjeux et à l'importance de ce territoire enclavé mais localisé à proximité du cœur de l'agglomération melunaise, cette réflexion urbaine pourra être envisagée à l'échelle intercommunale. Dans cette attente, et conformément aux dispositions du SCoT, un corps de règles correspondant à l'occupation actuelle des sols est retenu. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs afin de permettre, dans l'attente du futur projet, une évolution favorable.

  Le sous-secteur UXa1 correspond à la majeure partie du site du Clos Saint Louis, emprise sujette à la reconversion vers de l'habitat et de l'activité tertiaire : de nombreux terrains sont délaissés ou inoccupés laissant transparaître une large étendue de friches, en frange du secteur UD mixte dans sa composition (activité et habitat). Le sous-secteur UXa2, présentant les mêmes caractéristiques quant au taux d'occupation des sols et aux activités encore en place, permettrait la possibilité d'implanter un port fluvial, sans changement du mode d'urbanisation. Il est préconisé que les aménagements prennent en considération l'état des sols.

- Le secteur **UXb** reprend les dispositions de la zone d'activité économique de Chamlys.
  Les deux secteurs UXb1 et UXb2 reprennent les dispositions de la zone d'activité économique de Chamlys. Alors que la sous zone UXb1 est dédiée à une vocation économique et commerciale depuis l'origine et accueille tout type de commerces de petites et moyennes surfaces, la sous zone UXb2 correspond aux commerces de grandes surfaces développant plus de 3 000 m² de surface de vente dont

l'aménagement paysager devrait permettre, s'agissant d'une entrée de ville, une meilleure intégration de la zone d'activités dans son environnement.

- Le secteur **UXc** dispose d'une identité unique en tant qu'elle se cantonne au développement de l'activité immobilière des pavillons d'exposition issus, en partie, de l'ancien lotissement de « la Maisonneraie », pour lesquels il est néanmoins possible d'implanter des activités de type profession libérale sous réserve de ne pas dénaturer le site et son environnement. Elle reprend également les dispositions de la zone d'activité économique de Chamlys.

- Enfin, le secteur **UXd** correspond à des petites zones d'activité éparses regroupant notamment le site de la rue de Seine, lequel a, en partie, vocation à accueillir des structures intercommunales telles que la déchetterie et la station d'épuration.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

▪ Dans le secteur UXa (UXa1 et UXa2) : Toute construction ou installation nouvelle de toute nature est expressément interdite excepté les installations liés au fonctionnement du service public ferroviaire, les équipements publics, et les constructions liées (directement ou indirectement) à l'activité et au développement d'un port fluvial.

▪ Dans le secteur UXb (UXb1 et UXb2), Sont interdits :
- toute nouvelle construction uniquement liée à un usage d'habitat ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme ;
- les carrières ;
- les campings et mobil home au titre des articles R.443-3 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme ;

▪ Dans le secteur UXc : Sont interdits :
- l'extension non modérée des bâtiments existants, dits pavillons d'exposition ;
- la construction d'annexes ;
- les constructions destinées à des activités industrielles ou artisanales ;
- les entrepôts, les dépôts de toute nature et les constructions destinées à du stockage ;
- les chapiteaux ;
- les bâtiments agricoles ;
- les carrières ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme ;
- les campings et mobil home au titre des articles R.443-6 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme ;

▪ Dans le secteur UXd : Sont interdits :
- les bâtiments agricoles ;
- les chapiteaux ;
- les carrières ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme ;
- les campings et mobil home au titre des articles R.443-6 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme ;

▪ Dans tous les secteurs, toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article UX 2 sont interdites.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.

L'édification de clôture est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RD 132, de la RD 142, de la RD 372, de la RD 376, de la RD 372, de la voie SNCF Paris à Montereau et de la voie SNCF Corbeil-Essonne à Montereau, les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Dans les fragments de territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) pris en application de l'article L. 562-1 du code de l'environnement et du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, l'ensemble des constructions et installations visées au présent article ne sera autorisé que s'il respecte les dispositions réglementaires applicables dudit PPRI joint en annexe.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

En dehors de l'emprise des terrains affectés par des pollutions d'origine industrielle et des terrains soumis à des risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Dans tous les secteurs :
  - dans l'emprise concernée par l'activité ferroviaire, les équipements publics, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la rénovation et à l'extension des installations techniques sous réserve qu'elles soient indispensables au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

- Dans le sous-secteur UXa1 :
  - Sont autorisés, la réhabilitation, l'aménagement intérieur, l'extension modérée des équipements publics, des bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal classés au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 - à l'exception des structures dites SEVESO interdites dans ce secteur - sous réserve qu'ils n'augmentent pas les besoins en termes d'accessibilité par le réseau de voirie et de moyens de lutte contre l'incendie du secteur.

- Dans le sous-secteur UXa2 :
  - Sont autorisés, les constructions exclusivement liées (directement ou indirectement) à l'activité et au développement d'un port fluvial.
  - sont autorisés, la réhabilitation, l'aménagement intérieur, l'extension modérée des équipements publics, des bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal classés au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 - à l'exception des structures dites SEVESO interdites dans ce secteur - sous réserve qu'ils n'augmentent pas les besoins en termes d'accessibilité par le réseau de voirie et de moyens de lutte contre l'incendie du secteur.

- Dans les sous-secteurs UXb1 et UXb2 :
  - la construction des bâtiments destinés au commerce, aux activités tertiaires, de bureaux ou de services, y compris les activités soumises à la commission départementale d'équipement commercial à condition que ces usages n'engendrent pas de nuisances à l'égard du voisinage et qu'ils n'augmentent pas de façon significative les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers ;
  - la réhabilitation ou l'extension modérée des équipements publics, de bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal classés ou non classés au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - la construction des équipements publics, de bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal non classés au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, et sous réserve qu'elle soit strictement liée au développement d'une activité économique existante ;
  - les constructions annexes telles que garages couverts, abris techniques liés à l'activité envisagée pourront être intégrées dans le corps principal du bâtiment.
  - Les halls d'exposition et de vente, ainsi que tout autre équipement lié à la promotion de l'activité implantée sur la parcelle ;
  - les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'établissement ou des établissements implantés (unité foncière), sous les conditions cumulatives suivantes :

    1- qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,

    2- que leurs surfaces ne dépassent pas 30 % de la surface affectée à l'activité. Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone,

    3- que leur SHON ne dépasse pas 150 m².

- les équipements collectifs publics, para publics et installations d'intérêt général ;
- l'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes, sous réserves qu'ils n'en modifient pas sensiblement le volume et l'aspect ;

- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres.

▪ Dans le secteur UXc, les constructions du type habitat individuel, sous les conditions cumulatives suivantes :

1 - qu'elles aient la seule vocation soit de logement-témoin intégré dans un ensemble voué à l'exposition de produits immobiliers propres à la Région Ile-de-France, soit d'accueillir des entreprises ou sièges sociaux à vocation de profession libérale du type notaire, avocat, géomètre, architecte, cabinet d'expertise comptable et financière, huissier, professions médicales ;

2 - avec une interdiction totale d'habiter ;

3 - et sous réserve de ne stocker aucun matériau de toute nature en dehors de locaux clos et couverts.

▪ Dans le secteur UXd :

- la construction d'équipements publics, de bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal, classés ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sous réserve qu'ils n'augmentent pas de façon significative les besoins en termes d'accessibilité par le réseau de voirie et de moyens de lutte contre l'incendie du secteur, ou à défaut que des mesures soient envisagées pour permettre leur implantation ;
- l'aménagement, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, la construction de deux annexes par unité foncière.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée (existante ou à créer dans le respect des conditions énoncées ci-dessous), et dans ce dernier cas, uniquement si elle présente les caractéristiques techniques déclinés aux dispositions suivantes.

L'accès sera interdit par les chemins ruraux dès lors que l'unité foncière sera desservie par une autre voirie.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

3.1. Accès

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries privées et publiques, doivent, de manière générale, être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent :

- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants ; et d'effectuer des entrées et sorties sans danger ;
- comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5.50 mètres minimum). Toutefois, dans le seul cas des effets de porche, des chaussées plus étroites,
- aménagées pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être autorisées ponctuellement sur une longueur maximum de 15 mètres ;
- prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons et des véhicules.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

3.2. Voirie (croquis)

3.2.1. Cas général :

- avoir au moins 5.50 mètres de largeur d'emprise de voirie (hors stationnement), 1.40 mètres de trottoirs des deux cotés (hors mobilier et obstacle). Toutefois, lorsque l'unité foncière à bâtir ou à lotir, est bordée par un mur en pierres apparentes d'une hauteur d'au moins 2 mètres, l'emprise de voirie (hors stationnement) doit être de 5.50 mètres et 1.40 mètres trottoir (hors mobilier et obstacle) ;
- avoir moins de 50 mètres de longueur,
- desservir au plus 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes.

3.2.2. Accès ou passage aménagé de plus de 50 mètres de longueur ou desservant plus de 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes : leur création

- est soumise au respect minimum des conditions du cas général ci-dessus (article 3.2.1) ;
- peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou dans la perspective de leur intégration dans la voirie publique communale.

3.2.3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour, une plate-forme de retournement doit être réalisée.

3.3. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3.4. Accessibilité des personnes handicapées à la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique pris pour l'application et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UX 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics dans les conditions décrites ci-après.

Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation ou extension de construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, conformément aux articles L. 33 et L. 35-8 du code de la santé publique.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles est soumis à leur traitement préalable : seuls peuvent être rejetés les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives. Or, tous les rejets résultant d'une utilisation de l'eau autre que domestique sont qualifiés de rejets industriels.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent se rejeter dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Nous rappellerons que les pompages dans la nappe phréatique sont soumis à déclaration ou à autorisation auprès des services compétents.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, les aménagements devront viser à réduire en amont la pollution par temps de pluie, en particulier en ce qui concerne les aires de stationnement en surface. Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositifs techniques dits alternatifs, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts) et écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.) : ces dispositifs, à charge des constructeurs, doivent être proportionnés et appropriés pour permettre le stockage et la réinjection dans les sols.

Par ailleurs, la continuité de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement devra être assurée en permanence dans les fossés.

4.3. Desserte téléphonique, électrique et tout autre réseau câblé

Les réseaux, ainsi que les extensions, raccordements des réseaux et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés.

4.4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

▪ Dans le secteur UXa1, pour être constructible, une unité foncière doit présenter une superficie minimum de 10 000 m2. Cette règle ne s'applique pas en cas d'aménagement ou d'extension des constructions existantes.
Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

6.1. Dans tous les secteurs, les constructions devront être implantées en respectant une marge de recul d'au moins 4.00 mètres par rapport aux voies publiques ou privées existantes.
Cette marge de recul est portée à 10 mètres le long des alignements des voies suivantes :

- RD 372,
- Rue des Frères Thibault,
- Rue du Caporal Poussineau,
- Chemin de halage.

6.2. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme et compte tenu des implantations des bâtiments existants d'autres implantations pourront être autorisées ou prescrites.

6.3. Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et équipements techniques (transformateurs, locaux poubelles, etc.) et aux équipements publics.

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

PRINCIPES :

▪ Dans tous les secteurs :

De manière générale, les constructions ou extensions pourront s'implanter en limite séparative d'un seul ou des deux cotés du bâti sous réserve d'une hauteur maximale des bâtiments à 8 mètres.
Concernant les limites séparatives jouxtant directement les zones pavillonnaires, une zone plantée d'arbres de haute tige à feuillage permanent de 5 mètres devra obligatoirement être respectée

▪ Dans le secteur UXa, les aménagements de l'existant et extensions devront observer par rapport aux limites séparatives prescrites ci-dessus, la marge de reculement définie ci-après.

▪ Dans les secteurs UXb et UXd, les constructions et extensions pourront être implantées soit sur la limite séparative prescrite ci-dessus, soit en retrait de celle-ci en observant la marge de reculement définie ci-après.

▪ Dans le secteur UXc, dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions et extensions pourront être implantées soit sur la limite séparative prescrite ci-

dessus, soit en retrait de celle-ci en observant la marge de reculement définie ci-après. Au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions devront observer par rapport aux limites séparatives la marge de reculement définie ci-après.

▪ **Marge de reculement**

En cas de marge de reculement, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2.50 mètres.

▪ Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

▪ Les constructions situées sur une même propriété doivent être implantées en respectant les dispositions suivantes : la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la construction située en vis-à-vis doit être au moins égale à 6,00 mètres.

▪ Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

▪ Dans les secteurs UXa, UXb2 et UXd : L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

▪ Dans le secteur UXb1 : L'extension de l'existant est possible dans la limite d'une augmentation maximale de 30 % de l'emprise au sol bâtie existante au jour d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
En cas de démolition de l'ensemble de l'existant ou d'implantation sur une parcelle non bâtie, toute nouvelle construction devra être édifiée dans la limite d'une emprise au sol de 50 %.

▪ Dans le secteur UXc : Toute construction devra être édifiée dans la limite d'une emprise au sol de 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

▪ Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE : La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'au faîtage. Néanmoins, cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées (lesquelles doivent s'insérer dans l'environnement – cf. article 13).

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder R+1+C soit 10 mètres mesurés depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction.

10.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'une construction existante

10.3. Règles particulières
Ces règles ne s'appliquent toutefois pas aux bâtiments existants dans lesquelles serait fait un aménagement ou une transformation. Toutefois pour les bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles définies ci-dessus, il pourra être pris en considération comme hauteur maximale, la hauteur préexistante.

Des règles de hauteur différentes pourront être imposées si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-avant.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES :

▪ L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable[1]. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

▪ CHARTE DES COULEURS : Toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent PLU, qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux.

Cette disposition est toutefois complétée en zone UXb par la possibilité d'employer en façade des matériaux naturels ou d'aspect naturel comme le bois. Par exception, les dispositions relatives à la charte des couleurs ne s'appliquent pas aux franchises.

11.1. Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les constructions annexes d'une hauteur totale n'excédant pas 5 mètres peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant à faible pente. Ces toitures devront être

[1] Toute autorisation de construire ne sera pas accordée 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

recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur du bâtiment principal. La toiture des annexes devra être s'harmoniser avec l'aspect du bâtiment principal.

▪ ASPECT DE LA COUVERTURE : pour les zones UXa1 et UXc, les toitures en pente doivent être recouvertes en tuiles plates aspect vieilli à recouvrement (60 au m² minimum pour les parcelles concernées par le L. 123-1 7°, sauf si les bâtiments existants utilisent des matériaux différents) ou en matériaux aspect ardoise, zinc ou cuivre en harmonie avec les constructions avoisinantes. Néanmoins, cette règle ne s'applique pas pour les toitures à la Mansart qui doivent être expressément recouvertes, pour le terrasson en matériaux aspect zinc, et pour le brisis, en matériaux aspect ardoise.

La toiture des annexes détachées de la construction principale devra s'harmoniser avec l'aspect du bâtiment principal.

11.2. Réseaux

Ils seront encastrés dans les façades pour les nouvelles constructions. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les nouvelles clôtures ou les façades de nouvelles constructions en harmonie avec celles-ci.

11.3. Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent PLU, qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels.

11.4. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes ou projetées sur la propriété, ou avec les clôtures voisines.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Toutefois, des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées (en cas de restauration de l'existant (mur et portail), reconstruction à l'identique, extension de l'existant).

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement classé ou non, une clôture pourra être imposée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. Dans ce cas, la clôture sera doublée de plantations de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Les murs de clôture doivent être obligatoirement enduits sur les deux côtés.

LIMITE : Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

11.5. Dispositions diverses

▪ Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

▪ La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

▪ Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions : Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparative est interdit.

▪ Les systèmes de climatisation doivent être intégrés dans les constructions nouvelles ou doivent être insérés dans le bâtiment.

▪ Les antennes paraboliques seront de diamètre limité. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visible du domaine public.

11.6. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics, d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas de construction neuve et d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il pourra être fait application des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne pourra excéder 5%.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
Stationnement en bataille à 90 °

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2.30 mètres sans obstacle,
- largeur : 2.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- dégagement : 5 mètres.

En cas de stationnement longitudinal, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5.30 mètres si aucun obstacle
- longueur : 5.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- largeur : 2 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

En cas de stationnement en épi, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en épi à 45°
- longueur : 4.80 mètres,
- largeur : 2.20 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

Stationnement en épi à 75°
Longueur : 5.10 mètres
Largeur : 2.25 mètres
Dégagement : 4.50 mètres

Stationnement en épi à 60°
- longueur : 5.15 mètres
- largeur : 2.25 mètres
- dégagement : 4 mètres

12.1. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique pris pour l'application et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

12.2. Nombre d'emplacements requis

▪ Constructions à usage industriel, commercial et/ou artisanal
Au-delà d'une surface de plancher hors œuvre nette de 40 m_2, il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m_2 de surface hors œuvre nette de plancher de l'établissement, calculée à partir des 40 premiers m^2. En outre, il devra être aménagé des aires suffisantes pour l'évolution et le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.

▪ Constructions à usage de bureaux
Il sera réalisé une surface consacrée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux.

Les dispositions applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles qui sont appliquées aux établissements auxquels on peut le plus directement les assimiler.

12.3. Toutes ces dispositions s'appliquent aussi en cas d'aménagement ou d'extension modérée des constructions existantes, et doivent être superposées à l'existant en place à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

12.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Principes sur l'obligation de planter et caractéristiques paysagères :

▪ L'autorisation de travaux ou le permis de construire peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations, etc.).

▪ Les caractéristiques paysagères et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, en fonction de leur état sanitaire, par des plantations d'espèces équivalentes ou indigènes.

▪ Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

▪ Même en cas de réaménagement, les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

▪ Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétique et sonore) devront être entourées par une haie végétale formant écran.

▪ Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les dépôts, installations nuisantes, etc.

▪ Les arbres isolés ou plantations mentionnées au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L. 123-1 7° et par application de l'article L. 442-2 du code de l'Urbanisme.

13.2. Espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant au document graphique (pièce n°3.1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.3. Espaces boisés non classés
Les constructions ne seront autorisées que :
- un relevé des arbres à conserver, à abattre et à replanter sera exigé à l'appui de la demande d'autorisation de construire ;
- et que si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Pour les zones UXb, UXc et UXd, il n'est pas fixé de COS. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UX 3 à UX 13.

14.2. Pour la zone UXa : le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.00.

14.3. Règles particulières
La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation des constructions est envisagée.

14.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DAMMARIE-LES-LYS

A U

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DESTINEES A ÊTRE OUVERTES A L'URBANISATION

CHAPITRE 1 : ZONE AU1

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone AU1 correspond à une grande propriété dont la qualité architecturale et paysagère doit être préservée, tout en permettant une valorisation des opportunités foncières qu'elles représentent.

Elle intègre plusieurs bâtiments qualitatifs identifiés comme étant l'Aumônerie dite la « Maison des Pères », l'Hôtellerie, la construction principale centrée sur le terrain d'assiette foncière au jour de la présente révision, la maison du gardien située en bordure de RN 6, une grotte localisée à proximité de la limite communale.

Il s'agit du site de « la Croix Saint-Jacques » qui se compose, à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des parcelles cadastrées section AO n^{os} 87 et 254.

Outre la préservation du patrimoine bâti et de la plus grande partie des plantations existantes, cette zone pourra accueillir un petit programme immobilier bien intégré dans son environnement de qualité, avec une mise en valeur paysagère du bâtiment central principal et sous réserve de la réalisation d'une réflexion environnementale. Ce programme de constructions nouvelles s'inscrit dans le cadre d'une réceptivité totale de 200 logements, dont 70 % de T3, T4 et T5, répartis en un minimum de 7 collectifs.

Sous réserve du financement des besoins générés en terme d'accueil dans les équipements publics, la dite opération pourra faire l'objet d'un dépôt de permis groupé valant division, sans procédure de modification du présent Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article AU1 2.

Ainsi, sont interdits :

- les installations soumises à autorisation ou à déclaration au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- les bâtiments liés aux activités artisanales, industrielles, commerciales dès lors qu'elles ne sont pas exercées dans un cadre social ;
- les entrepôts et les bâtiments à usage de stockage ;
- les nouvelles antennes de téléphonie mobile ;
- les bâtiments agricoles ;
- les chapiteaux ;
- les carrières ;
- implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat ;
- les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 5.00 mètres de hauteur et l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme ;
- habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles ;
- les campings et mobil home titre des articles R.443-6 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

De manière générale, l'article R 111-14-2 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

L'édification de clôture est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.

La présente opération doit inclure la réhabilitation des bâtiments existants.

Compte tenu de la présence d'une station service, en tant qu'installation soumise à la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 précitée, un périmètre de protection devra être respecté. Par ailleurs, les constructions doivent prendre en compte la servitude archéologique annexée au présent plan local d'urbanisme.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RN 6, les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la construction de bâtiments nouveaux sous réserve qu'ils soient destinés à l'habitation ;
- la réhabilitation à l'identique et l'aménagement des constructions existantes, sous réserves qu'ils n'en modifient pas le volume et l'aspect et du respect des affectations définies ci-dessous (en fonction des bâtiments existants au jour de l'entrée en vigueur du présent document d'urbanisme) :
- pour l'Aumônerie dite la « Maison des Pères » : habitat et/ou activités sociales
- pour l'Hôtellerie : habitat et activités sociales
- pour le bâtiment principal : habitat, services, professions libérales ou bureaux
- pour le bâtiment affecté à l'usage du gardien : habitat, services, professions libérales ou bureaux
- les équipements publics ou privés collectifs ou d'intérêt général ;
- dès la conception d'immeuble à usage d'habitat collectif ou/et des groupes d'habitation comprenant plus de 5 logements, doivent être intégrés les locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitat collectif dont la SHON est inférieure ou égale à 3 100 m² ;
- pour les parties d'immeubles ou immeubles destinés au commerce, aux activités de services, aux bureaux, les usages ne doivent pas engendrer pas de nuisances à l'égard du voisinage et conformément aux besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers ;

- des annexes expressément destinées à des locaux à déchets ;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;
- la restauration des ruines ;
- les clôtures.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, et dans ce dernier cas, uniquement dans le cadre de la réalisation d'une opération groupée.

L'accès par la RN6 devra être limité et nécessitera l'avis des services compétents.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

3.1. Accès

▪ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries privées et publiques, doivent, de manière générale, être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants ; et d'effectuer des entrées et sorties sans danger.

▪ Les voiries secondaires doivent avoir une emprise minimum de 3.50 mètres de largeur, hors stationnement et doit atteindre 8 mètres en cas de débouché sur la RN6 sans ne pouvoir desservir plus de 150 logements. L'emplacement total, de chaque place incluant le dégagement, doit être de 25 m².

▪ Concernant les voiries principales, c'est-à-dire celles aménagées de plus de 150 mètres de longueur ou desservant plus de 150 logements : leur création est soumise à des conditions particulières de tracé, d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de l'utilisation des terrains

riverains ou avoisinants, ou dans la perspective de leur intégration dans la voirie publique communale et il doive avoir au moins 12 mètres de largeur d'emprise de voirie hors stationnement, lequel ne peut être que longitudinal.

3.2. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3.3. Accessibilité des personnes handicapées à la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE AU1 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics dans les conditions décrites ci-après.

Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation ou extension de construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

▪ Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, conformément aux articles L. 33 et L. 35-8 du code de la santé publique.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles est soumis à leur traitement préalable. Or, tous les rejets résultant d'une utilisation de l'eau autre que domestique sont qualifiés de rejets industriels.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, les aménagements devront viser à réduire en amont la pollution par temps de pluie, en particulier en ce qui concerne les aires de stationnement en surface. Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositifs techniques dits alternatifs, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts) et écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.) : ces dispositifs, à charge des constructeurs, doivent être proportionnés et appropriés pour permettre le stockage et la réinjection dans les sols.

Par ailleurs, la continuité de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement devra être assurée en permanence dans les fossés.

4.3. Desserte téléphonique, électrique et tout autre réseau câblé

Dans les opérations d'ensemble ou opérations groupées, les dessertes téléphonique et électrique doivent être enterrées, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les extensions des réseaux et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE AU1 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE AU1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute nouvelle construction devra observer une marge de recul par rapport aux limites séparatives d'au moins 2.50 mètres comptés horizontalement en tout point de la construction et mesuré à partir de l'alignement de ces voies.

6.2. Cette marge de reculement est portée à un minimum de 10 mètres le long de la RN 6.

6.3. Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà d'une bande de 15 mètres mesurée à partir de la limite du territoire communal.

6.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public.

ARTICLE AU1 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà d'une bande de 15 mètres mesurée à partir de la limite du territoire communal.

Aucune construction nouvelle n'est autorisée en limite séparative, un recul de 2.50 mètres doit être au minimum, observé.

▪ Par ailleurs, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la construction située en vis-à-vis doit être au moins égale à 2,50 mètres si les deux façades concernées ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales, et au moins à 8,00 mètres si elles en comportent ; par ailleurs, les baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer.

▪ Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

▪ La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la construction située en vis-à-vis doit être au moins égale à 2,50 mètres si les deux façades concernées ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales, et au moins à 8,00 mètres si elles en comportent ; par ailleurs, les baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer.

▪ Pour des raisons architecturale ou d'esthétisme, tous les balcons et toutes les loggias dotées obligatoirement d'une allège doivent être envisagées de manière à éviter l'écoulement des eaux sur les passants et/ou la chute d'objets roulants.

▪ Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU1 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments composant l'unité foncière est 25 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE AU1 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'au faîtage. Néanmoins, cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées, paratonnerres, (lesquels doivent s'insérer dans l'environnement – cf. article 13).

Pour les façades surmontées d'une terrasse, le niveau le plus élevé est la rive supérieure de la façade.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :

R + 3 pour 40 % maximum d'emprise au sol des constructions nouvelles de l'opération, soit une hauteur de 15 mètres mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage.

R + 2 + C, soit une hauteur de 13 mètres mesurée depuis le terrain naturel.

10.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'une construction existante.

10.3. Des annexes destinées à recevoir des locaux à déchets d'une hauteur maximale de 3.50 mètres.

10.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public.

ARTICLE AU1 11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES :

▪ L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable[1]. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

▪ CHARTE DES COULEURS : En outre, toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux.

▪ RESTAURATION :

- La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant.

- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, devront être respectés les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).

- Lors du projet d'aménagement, il s'agit de veiller à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

▪ CONSTRUCTION :

- Il s'agit de veiller à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements, etc.), la qualité et la mise en œuvre des matériaux.

[1] Toute autorisation de construire ne sera pas accordée 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.

- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des zones constructibles, des écrans végétaux devront impérativement être plantés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être ménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

11.1. Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Seules les toitures à 4 pentes, 3 pentes sous réserve de se raccorder à un bâtiment, les toitures à la Mansart, sont autorisées pour les bâtiments d'habitation, et ce sous réserve des dispositions qui suivent.

Pour les toitures à la Mansart, les pentes doivent être comprises entre 60° et 85° pour le brisis, et 5° et 30° pour le terrasson. L'éclairement éventuel des combles en pente ou à la Mansart doit être assuré par des ouvertures en lucarnes ou en lucarnes rampantes dont la somme des largeurs n'excède pas la moitié de la longueur totale de la toiture.

Les constructions nouvelles à usage d'habitat collectif peuvent aussi être couvertes en partie(s) par une toiture terrasse sous réserve que l'ensemble s'inscrive harmonieusement dans l'environnement urbain et qu'elles ont vocation à lier les bâtiments entre eux.

L'ensemble de ces toitures doit être recouvert de tuiles plates aspect vieilli petit moule à recouvrement de 8 m² au minimum, ou 80 au m² minimum pour les parcelles concernées par le L. 123-1 7°, sauf si les bâtiments existants utilisent des matériaux différents, ou matériaux aspect zinc ou cuivre en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2. Réseaux

Ils seront encastrés dans les façades pour les nouvelles constructions. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les nouvelles clôtures ou les façades de nouvelles constructions en harmonie avec celles-ci.

11.3. Parements extérieurs

En cas de réhabilitation, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent PLU, qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels.

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes en reprenant les mêmes matériaux en soubassement (compris entre 0.80 et 1.20 mètres de hauteur) et surélevé de grilles ou de ferronnerie.

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

LIMITE : Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

11.5. Dispositions diverses

▪ La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

▪ Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions sous respect des servitudes archéologiques : Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparative est interdit.

▪ Les systèmes de climatisation doivent être insérées dans les constructions nouvelles.

11.6. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU1 12 : STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

De manière générale, les changements d'affectations doivent observer les prescriptions suivantes sans affecter les stationnements existants.

Doivent être prévus des emplacements aisément accessibles, fermés pour les voitures d'enfants et au moins couverts pour les bicyclettes.

En cas de construction neuve et d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il pourra être fait application des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible ou de la réalisation des places sur un terrain situé dans l'environnement immédiat support de l'opération ou la ratification d'une concession.

La pente, dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement, des rampes d'accès aux aires de stationnement ne pourra excéder 5%.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

longueur : 5 mètres,

largeur : 2.30 mètres,

dégagement : 6 mètres.

En cas de stationnement longitudinal, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

longueur : 5 mètres,

largeur : 2 mètres,

dégagement : 3 mètres.

En cas de stationnement en épis, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

longueur : 5 mètres,

largeur : 2.90 mètres,

dégagement : 6 mètres.

soit une surface moyenne de 25 m^2 par emplacement, accès et dégagement compris.

12.1. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique pris pour l'application et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l’arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

12.2. Nombre d'emplacements requis

▪ Constructions à usage d'habitat collectif

Il sera créé 3 places de stationnement pour deux unités de logement avec une incorporation de 70 % de l'ensemble des places requises dans le corps principal des bâtiments, par une construction souterraine pour la majorité (50 %) d'entre elles.

En outre, pour les bâtiments accueillant plus de 10 logements, il sera aménagé 1 place visiteur par tranche de 10 logements.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues à raison d'un aménagement d'au moins 1 m² par logement.

▪ Constructions à usage de bureaux ou de services

Il sera réalisé une surface consacrée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux.

Les dispositions applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles qui sont appliquées aux établissements auxquels on peut le plus directement les assimiler.

12.3. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU1 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

PRINCIPE SUR L'OBLIGATION DE PLANTER ET CARACTERISTIQUES PAYSAGERES :

▪ Les caractéristiques paysagères et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, en fonction de leur état sanitaire, par des plantations d'espèces équivalentes ou indigènes.

▪ Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

▪ Même en cas de réaménagement, les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

▪ Les arbres isolés ou plantations mentionnées au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L. 123-1 7° et par application de l'article L. 442-2 du code de l'Urbanisme.

13.1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique (pièce n° 3.1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Espaces boisés non classés

Les constructions ne seront autorisées que :

- un relevé des arbres à conserver, à abattre et à replanter sera exigé à l'appui de la demande d'autorisation de construire ;

- et que si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Pour les seules nouvelles constructions, une réceptivité totale de 16 000 m² de surface hors œuvre nette est autorisée, soit un COS de 0.30.

14.3. Aucun COS n'est fixé pour l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes.

14.3. Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS.

14.4. En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation il sera tenu compte de la surface hors oeuvre nette préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.

14.5. Pour les autres occupations du sol admises, les possibilités maximales de construction résulteront de l'application des articles AU1 3 à AU1 13 avec une limite de constructibilité à 15 m², la somme desquelles constructions nouvelles construction ne pourra pas excéder les 16 000 m² de SHON autorisée sur la zone.

14.6. En cas de permis groupé valant division, il doit répartir la SHON restante après opération par lot.

CHAPITRE 3 : ZONE AU 3

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DESTINEES A ÊTRE OUVERTES A L'URBANISATION

CHAPITRE 2 : ZONE AU2

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone AU2 correspond à une petite emprise située en continuité de la zone de commerce et d'activités de Chamlys qu'il s'agit de mettre en valeur par un aménagement à caractère commercial et économique valorisant l'entrée de ville par la RD 372 et la RD 142.

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation après modification du présent règlement.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU2 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article AU2 2.

Ainsi, sont interdits :

- les installations soumises à autorisation ou à déclaration au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- les bâtiments liés aux activités artisanales, industrielles ;
- les entrepôts et les bâtiments de stockage ;
- les bâtiments agricoles ;
- les chapiteaux ;
- les carrières ;
- les constructions à usage d'habitat collectif ;
- les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 5.00 mètres de hauteur et l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles ;
- les campings et mobil home titre des articles R.443-6 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU2 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

▪ RAPPELS :

De manière générale, l'article R 111-14-2 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

L'édification de clôture est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la voie ferrée, les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

▪ Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité économique (hôtellerie, etc.), commerciale, tertiaire sous réserve que soit prévue une insertion paysagère particulière compte tenu des enjeux environnementaux inhérents à une entrée de ville ;
- les équipements publics ou d'intérêt général ;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;
- les clôtures.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute nouvelle construction devra observer une marge de recul, par rapport aux limites séparatives, d'au moins 2.50 mètres comptés horizontalement en tout point de la construction et mesurée à partir de l'alignement de ces voies.

6.2. Cette marge de recul, calculée à partir de l'axe médian de la chaussée, est portée à un minimum de 10 mètres le long de la RD 142.

ARTICLE AU2 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle devra être implantée en limite séparative ou observer une marge de recul d'au moins 2.50 mètres par rapport aux limites séparatives.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DAMMARIE-LES-LYS

A U

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DESTINEES A ÊTRE OUVERTES A L'URBANISATION

CHAPITRE 3 : ZONE AU 4

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone AU4 correspond, en partie, au lieudit les « Terres Douces », ancienne zone d'aménagement concerté à vocation d'activité initiée en 1991 et exempt de toute réalisation. Elle a vocation à accueillir un futur quartier résidentiel et éventuellement intégrer des opérations entrant dans les opérations de renouvellement urbain de la Plaine-du-Lys, limitrophe au secteur des bords de Seine voué à une restructuration axée sur le développement des sports, du loisirs, de culture…

Cette zone doit s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble, qui pourra faire l'objet de plusieurs tranches sous forme de permis de construire valant division.

Ceci étant, la première tranche devra s'asseoir sur un terrain d'assiette représentant au moins 40 % de la superficie totale de la zone AU4. Ce premier programme comportera des maisons individuelles sur un parcellaire moyen d'environ 500 m² (environ 100 maisons individuelles) et de grandes villas à l'entrée du quartier, regroupant des logements collectifs (maximum 25), et accompagnés de quelques maisons de ville (maximum 20).

La valorisation de ce secteur, localisé en bordure du périmètre du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français et à quelques pas des berges de Seine, nécessite d'une part d'améliorer sa desserte, d'autre part de mobiliser un foncier, en partie, très morcelé.

Ainsi, l'opération devra s'intégrer dans cet environnement de qualité, qui plus est s'agissant d'une des seules opportunités d'extension de la zone pavillonnaire. Une nécessaire réflexion devra permettre une mise en valeur paysagère basée sur une réflexion environnementale, en intégrant notamment des jalonnements cyclables et des cheminements piétons.

L'aménagement de la zone pourra être optimisée et valorisée au regard d'opérations groupées. Cette zone pourra s'urbaniser dès approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Il serait opportun d'intégrer, lors de l'aménagement :

Risques naturels : dans les territoires comportant une proportion importante de minéraux argileux, communément dénommés « argile », « glaise », « marnes », « limons », l'ensemble des constructions et installations visées au présent article ne sera autorisé que si des fondations et dispositifs constructifs susceptibles d'éviter les tassements différentiels sont mis en œuvre.

Compte tenu de l'affectation antérieure de certains sols, une étude devra être réalisée avant l'aménagement du seul lieudit « Les terres Douces »;

S'agissant des lignes électriques aériennes de haute tension, des dispositions particulières visant à la protection de la santé publique devront être intégrées lors de l'aménagement ;

S'agissant de la ligne ferroviaire et de la présence d'activités voisines ~~d'installations~~ nuisantes, il s'agira de prévoir, au besoin, des dispositions particulières en terme d'intégration et/ou d'aménagements paysagers et/ou de reculement et/ou de remblais adaptés.

Afin de tenir compte des nuisances générées par les activités voisines, il s'agira de prévoir des aménagements végétaux ou des remblais « adaptés ».

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU4 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article AU4 2.

Ainsi, sont interdites :

- les installations soumises à autorisation ou à déclaration au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- les bâtiments liés aux activités artisanales, industrielles, commerciales, économiques, tertiaires et de bureaux ;
- les entrepôts et les bâtiments de stockage ;
- les bâtiments agricoles ;

- les chapiteaux ;
- les carrières ;
- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat ;
- les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 5.00 mètres de hauteur et l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme ;
- habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles ;
- les campings et mobil home titre des articles R.443-6 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU4 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

▪ RAPPELS :

De manière générale, l'article R 111-14-2 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

L'édification de clôture est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.

Compte tenu de la présence d'une station d'épuration, en tant qu'installation soumise à la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 précitée (arrêtés type n° 261 bis et n°1434 relatifs aux installations de distribution de carburant), un périmètre de protection devra être respecté.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la voie ferrée, les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

▪ Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la construction de bâtiments nouveaux sous réserve qu'ils soient destinés à l'habitation et qu'il fasse l'objet d'une opération d'ensemble sous forme de (un ou plusieurs) permis de construire groupé valant division ; dernière modalité qui peut ne pas s'appliquer en ce qui concerne l'intégration d'opération entrant dans le cadre des opérations de renouvellement urbain de la Plaine-du-Lys ;
- les annexes ;
- les garages ;
- les équipements publics ou privés collectifs ou d'intérêt général ;
- dès la conception d'immeuble à usage d'habitat collectif, doivent être intégrés les locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères ;
- les équipements publics ou privés collectifs ou d'intérêt général ; et particulièrement toute construction ou installation relative à l'exploitation, l'entretien, le fonctionnement spécifique du service public d'intérêt général ou d'intérêt collectif de l'activité ferroviaire ;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;
- les clôtures ;
- les piscines.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU4 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, et dans ce dernier cas, uniquement dans le cadre de la réalisation d'une opération groupée.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

3.1. Accès

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries privées et publiques, doivent, de manière générale, être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants ; et d'effectuer des entrées et sorties sans danger.

3.2. Voirie

Les voiries devront être aménagées selon leur usage suivant les règles ci-après définies :

- les voiries doivent présenter une largeur minimum de 7 mètres et être aménagée, en sens unique, de manière à se fondre dans un environnement destiné à recevoir une circulation semi piétonne et semi routière dès lors qu'elles n'ont vocation qu'à desservir des lots ;

- les voiries structurantes se maillant avec les voiries existantes doivent présenter une largeur minimum de 10 mètres pour les voiries secondaires, pouvant accueillir un stationnement longitudinal d'un seul côté, et de 12 mètres pour les voiries principales, pouvant accueillir un stationnement longitudinal des deux côtés.

La longueur totale des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 mètres, non comptée la placette de retournement aménagée à l'issue de ces impasses, de telle sorte que les véhicules, les camions destinés au ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

3.3. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3.4. Accessibilité des personnes handicapées à la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE AU4 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics dans les conditions décrites ci-après.

Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation ou extension de construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, conformément aux articles
L. 33 et L. 35-8 du code de la santé publique.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, les aménagements devront viser à réduire en amont la pollution par temps de pluie, en particulier en ce qui concerne les aires de stationnement en surface. Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositifs techniques dits alternatifs, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts) et écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.) : ces dispositifs, à charge des constructeurs, doivent être proportionnés et appropriés pour permettre le stockage et la réinjection dans les sols.

Par ailleurs, la continuité de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement devra être assurée en permanence dans les fossés.

4.3. Desserte téléphonique, électrique et tout autre réseau câblé

Dans les opérations d'ensemble ou opérations groupées, les dessertes téléphonique et électrique doivent être enterrées, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les extensions des réseaux et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE AU4 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Concernant les maisons individuelles, la superficie au sol minimum par lot devra être au moins égale à 450 m².

ARTICLE AU4 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute nouvelle construction devra être implantée à l'alignement ou observer une marge de reculement d'au moins 2.50 mètres comptés horizontalement en tout point de la construction et mesuré à partir de l'alignement des voies, en concordance avec le plan de masse du permis de construire valant division validé.

6.2. Cette marge de reculement devra, pour les façades comportant des baies principales, être portée à 4 mètres le long de la rue de Seine et de la rue Léo Lagrange existantes au jour de l'approbation de la présente révision.

6.3. Excepté pour l'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes, le respect d'une bande de 10 mètres, décomptée à partir de la limite d'emprise ferroviaire, devra être observé pour la réalisation des constructions à usage d'habitation. Cette marge pourra ne pas s'appliquer en cas d'isolation acoustique particulière.

6.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public.

ARTICLE AU4 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1.

Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement ou en retrait selon les règles ci-après définies :

en cas de retrait, la distance entre la construction et la limite séparative (L) sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), mesurée entre le niveau du terrain naturel et à l'égout de toiture, avec un minimum de 4 mètres ;

en cas de mur aveugle ou mur pignon, la distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à 2 mètres.

7.2. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public.

ARTICLE AU4 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1.

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la construction située en vis-à-vis doit être au moins égale à 2,50 mètres si les deux façades concernées ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales, et au moins à 8,00 mètres si elles en comportent ; par ailleurs, les baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer.

8.2. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public.

ARTICLE AU4 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE AU4 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE : La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'au faîtage ou jusqu'à l'acrotère.

Toutefois, cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées, paratonnerres, appareil d'ascenseur et ventilation (lesquels doivent s'insérer dans l'environnement – cf. article 13).

Cette définition doit être aménagée dans les zones du PPRI, dans la mesure où la hauteur admise est calculée non par référence au terrain naturel mais par référence à la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20 mètres.

Par ailleurs, ces dispositions sont aménagées, selon les conditions et dans les deux cas suivants :

en cas de remblais, le point de référence est constitué par le sol naturel existant à la date d'approbation de la présente révision ;

en cas de terrain en pente, celui-ci est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum, dans le sens de la plus grande pente. Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur prise en compte se mesure au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles et au plus égales à 30 mètres dont on aura divisé les façades de longueur supérieure à 30 mètres.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :

R + 1 + C ou R + 2 pour les constructions de maisons individuelles soit une hauteur ne pouvant excéder 11 mètres ;

R + 2 + C pour les maisons de ville et logements collectifs soit une hauteur ne pouvant excéder 13 mètres.

10.3. Doivent être prévues pour les collectifs des annexes destinées à recevoir des locaux à déchets d'une hauteur maximale de 3.50 mètres.

ARTICLE AU4 11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES :

▪ L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable[2]. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

▪ CHARTE DES COULEURS : En outre, toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux.

▪ CONSTRUCTION :

- Il s'agit de veiller à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements, etc.), la qualité et la mise en œuvre des matériaux.

- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des zones constructibles, des écrans végétaux devront impérativement être plantés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

11.1. Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

[2] Toute autorisation de construire ne sera pas accordée 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 toitures à plusieurs pans sont autorisées, à défaut des toitures terrasses. Les pentes des toitures seront comprises entre 30 ° et 45 °.

Pour les toitures à la Mansart, les pentes doivent être comprises entre 60° et 85° pour le brisis, et 5° et 30° pour le terrasson. L'éclairement éventuel des combles en pente ou à la Mansart doit être assuré par des ouvertures en lucarnes ou en lucarnes rampantes dont la somme des largeurs n'excède pas la moitié de la longueur totale de la toiture.

L'ensemble de ces toitures doit être recouvert de tuiles plates aspect vieilli petit ou grand moule (10 unités par m² au minimum) de coloris brun et rouge de préférence ou de matériaux aspect zinc, cuivre ou ardoise.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que ponctuellement, afin de relier deux volumes principaux recouverts d'une toiture à pente.

11.2. Réseaux

Ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture pour les nouvelles constructions. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les nouvelles clôtures ou les façades de nouvelles constructions en harmonie avec celles-ci.

11.3. Parements extérieurs et matériaux

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

Les volets seront persiennés ou pleins, à barre sans écharpe

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent PLU, qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels.

11.4. Clôtures

- PRINCIPE : Les clôtures et/ou barrières végétales doivent être conçues dès l'obtention des permis de construire groupés valant division et validées pour l'ensemble des opérations de

manière à s'harmoniser entre elles. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

- S'agissant des constructions bordant les voiries publiques existantes à la date d'approbation du présent PLU ou les voiries principales de 12 mètres, seules sont autorisées les clôtures maçonnées constituées de mur plein ou de mur de soubassement surélevé de grilles ou ferronneries. Dans l'hypothèse d'un mur de soubassement surélevé d'une grille, la proportion du soubassement devra représenter un maximum de 1/3 de la hauteur totale.

Les clôtures des maisons individuelles, bordant la voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, doivent être intégrées à la demande.

- S'agissant les autres voiries, une alternative végétale (barrière végétale, haies avec ou sans grillage) et /ou minérale (selon les principes définis ci-dessus dans le paragraphe des voiries publiques ou principales) peut être envisagée afin de permettre une continuité végétale avec les espaces naturels existants ou à créer. Ceci étant, les angles de rues doivent être marqués par des clôtures maçonnées.

- LIMITES : Peuvent déroger à l'application de ces dispositions, les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique qui doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

11.5. Dispositions diverses

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions : Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

ARTICLE AU4 12 : STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Doivent être prévus des emplacements aisément accessibles, fermés pour les voitures d'enfants et au moins couverts pour les bicyclettes.

En cas de construction neuve et d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il pourra être fait application des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible ou de la réalisation des places sur un terrain situé dans l'environnement immédiat support de l'opération ou la ratification d'une concession.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne pourra excéder 5%.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

longueur : 5 mètres,

largeur : 2.30 mètres,

dégagement : 6 mètres : Cette règle du dégagement pourra ne pas s'appliquer pour l'habitat individuel.

12.1. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique pris pour l'application et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

12.2. Nombre d'emplacements requis

▪ Constructions à usage d'habitat collectif non social

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum de deux places par unité de logement dont une

des deux sera obligatoirement couverte. Ces emplacements créés seront de préférence couverts.

En outre, pour les opérations supérieures à 5 logements, il sera aménagé 1 place visiteur par tranche de 5 logements.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues à raison d'un aménagement d'au moins 1 m² par logement.

▪ Construction à usage d'habitat collectif social

Les dispositions légales applicables en matière de logements sociaux (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme) : il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour 1 logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

▪ Constructions à usage d'habitat individuel

Il sera aménagé deux places de stationnement par unité de logement, dont une au moins, sera couverte.

12.3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE AU4 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Principe sur l'obligation de planter et caractéristiques paysagères :

▪ Les caractéristiques paysagères et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, par des plantations d'espèces équivalentes ou indigènes.

▪ Les espaces libres des espaces communs (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager et doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par parcelle privative. Une équivalence permettra de remplacer un arbre de haute tige par 10 mètres de haie libre, tout en conservant la plantation d'un arbre de haute tige par parcelle privative.

▪ Les abris de jardin devront être dissimulés derrière un écran végétal.

13.2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique (pièce n° 3.1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU4 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Un COS maximum de 0.40 est autorisé sur cette zone

14.2. Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS.

14.3. En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation il sera tenu compte de la surface hors oeuvre nette préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.

14.4. En cas de permis groupé valant division, il doit répartir la SHON restante devra être répartie après opération, par lot.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DAMMARIE-LES-LYS

A U

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DESTINEES A ÊTRE OUVERTES A L'URBANISATION

CHAPITRE 1 : ZONE AU1

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone AU1 correspond à une grande propriété dont la qualité architecturale et paysagère doit être préservée, tout en permettant une valorisation des opportunités foncières qu'elles représentent.

Elle intègre plusieurs bâtiments qualitatifs identifiés comme étant l'Aumônerie dite la « Maison des Pères », l'Hôtellerie, la construction principale centrée sur le terrain d'assiette foncière au jour de la présente révision, la maison du gardien située en bordure de RN 6, une grotte localisée à proximité de la limite communale.

Il s'agit du site de « la Croix Saint-Jacques » qui se compose, à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des parcelles cadastrées section AO n^{os} 87 et 254.

Outre la préservation du patrimoine bâti et de la plus grande partie des plantations existantes, cette zone pourra accueillir un petit programme immobilier bien intégré dans son environnement de qualité, avec une mise en valeur paysagère du bâtiment central principal et sous réserve de la réalisation d'une réflexion environnementale. Ce programme de constructions nouvelles s'inscrit dans le cadre d'une réceptivité totale de 200 logements, dont 70 % de T3, T4 et T5, répartis en un minimum de 7 collectifs.

Sous réserve du financement des besoins générés en terme d'accueil dans les équipements publics, la dite opération pourra faire l'objet d'un dépôt de permis groupé valant division, sans procédure de modification du présent Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article AU1 2.

Ainsi, sont interdits :

- les installations soumises à autorisation ou à déclaration au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- les bâtiments liés aux activités artisanales, industrielles, commerciales dès lors qu'elles ne sont pas exercées dans un cadre social ;
- les entrepôts et les bâtiments à usage de stockage ;
- les nouvelles antennes de téléphonie mobile ;
- les bâtiments agricoles ;
- les chapiteaux ;
- les carrières ;
- implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat ;
- les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 5.00 mètres de hauteur et l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme ;
- habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles ;
- les campings et mobil home titre des articles R.443-6 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

De manière générale, l'article R 111-14-2 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

L'édification de clôture est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.

La présente opération doit inclure la réhabilitation des bâtiments existants.

Compte tenu de la présence d'une station service, en tant qu'installation soumise à la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 précitée, un périmètre de protection devra être respecté. Par ailleurs, les constructions doivent prendre en compte la servitude archéologique annexée au présent plan local d'urbanisme.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RN 6, les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la construction de bâtiments nouveaux sous réserve qu'ils soient destinés à l'habitation ;
- la réhabilitation à l'identique et l'aménagement des constructions existantes, sous réserves qu'ils n'en modifient pas le volume et l'aspect et du respect des affectations définies ci-dessous (en fonction des bâtiments existants au jour de l'entrée en vigueur du présent document d'urbanisme) :
- pour l'Aumônerie dite la « Maison des Pères » : habitat et/ou activités sociales
- pour l'Hôtellerie : habitat et activités sociales
- pour le bâtiment principal : habitat, services, professions libérales ou bureaux
- pour le bâtiment affecté à l'usage du gardien : habitat, services, professions libérales ou bureaux
- les équipements publics ou privés collectifs ou d'intérêt général ;
- dès la conception d'immeuble à usage d'habitat collectif ou/et des groupes d'habitation comprenant plus de 5 logements, doivent être intégrés les locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitat collectif dont la SHON est inférieure ou égale à 3 100 m² ;
- pour les parties d'immeubles ou immeubles destinés au commerce, aux activités de services, aux bureaux, les usages ne doivent pas engendrer pas de nuisances à l'égard du voisinage et conformément aux besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers ;

- des annexes expressément destinées à des locaux à déchets ;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;
- la restauration des ruines ;
- les clôtures.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, et dans ce dernier cas, uniquement dans le cadre de la réalisation d'une opération groupée.

L'accès par la RN6 devra être limité et nécessitera l'avis des services compétents.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

3.1. Accès

▪ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries privées et publiques, doivent, de manière générale, être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants ; et d'effectuer des entrées et sorties sans danger.

▪ Les voiries secondaires doivent avoir une emprise minimum de 3.50 mètres de largeur, hors stationnement et doit atteindre 8 mètres en cas de débouché sur la RN6 sans ne pouvoir desservir plus de 150 logements. L'emplacement total, de chaque place incluant le dégagement, doit être de 25 m².

▪ Concernant les voiries principales, c'est-à-dire celles aménagées de plus de 150 mètres de longueur ou desservant plus de 150 logements : leur création est soumise à des conditions particulières de tracé, d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de l'utilisation des terrains

riverains ou avoisinants, ou dans la perspective de leur intégration dans la voirie publique communale et il doive avoir au moins 12 mètres de largeur d'emprise de voirie hors stationnement, lequel ne peut être que longitudinal.

3.2. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3.3. Accessibilité des personnes handicapées à la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE AU1 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics dans les conditions décrites ci-après.

Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation ou extension de construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

▪ Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, conformément aux articles L. 33 et L. 35-8 du code de la santé publique.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles est soumis à leur traitement préalable. Or, tous les rejets résultant d'une utilisation de l'eau autre que domestique sont qualifiés de rejets industriels.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, les aménagements devront viser à réduire en amont la pollution par temps de pluie, en particulier en ce qui concerne les aires de stationnement en surface. Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositifs techniques dits alternatifs, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts) et écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.) : ces dispositifs, à charge des constructeurs, doivent être proportionnés et appropriés pour permettre le stockage et la réinjection dans les sols.

Par ailleurs, la continuité de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement devra être assurée en permanence dans les fossés.

4.3. Desserte téléphonique, électrique et tout autre réseau câblé

Dans les opérations d'ensemble ou opérations groupées, les dessertes téléphonique et électrique doivent être enterrées, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les extensions des réseaux et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE AU1 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE AU1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute nouvelle construction devra observer une marge de recul par rapport aux limites séparatives d'au moins 2.50 mètres comptés horizontalement en tout point de la construction et mesuré à partir de l'alignement de ces voies.

6.2. Cette marge de reculement est portée à un minimum de 10 mètres le long de la RN 6.

6.3. Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà d'une bande de 15 mètres mesurée à partir de la limite du territoire communal.

6.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public.

ARTICLE AU1 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà d'une bande de 15 mètres mesurée à partir de la limite du territoire communal.

Aucune construction nouvelle n'est autorisée en limite séparative, un recul de 2.50 mètres doit être au minimum, observé.

▪ Par ailleurs, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la construction située en vis-à-vis doit être au moins égale à 2,50 mètres si les deux façades concernées ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales, et au moins à 8,00 mètres si elles en comportent ; par ailleurs, les baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer.

▪ Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

▪ La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la construction située en vis-à-vis doit être au moins égale à 2,50 mètres si les deux façades concernées ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales, et au moins à 8,00 mètres si elles en comportent ; par ailleurs, les baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer.

▪ Pour des raisons architecturale ou d'esthétisme, tous les balcons et toutes les loggias dotées obligatoirement d'une allège doivent être envisagées de manière à éviter l'écoulement des eaux sur les passants et/ou la chute d'objets roulants.

▪ Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU1 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments composant l'unité foncière est 25 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE AU1 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'au faîtage. Néanmoins, cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées, paratonnerres, (lesquels doivent s'insérer dans l'environnement – cf. article 13).

Pour les façades surmontées d'une terrasse, le niveau le plus élevé est la rive supérieure de la façade.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :

R + 3 pour 40 % maximum d'emprise au sol des constructions nouvelles de l'opération, soit une hauteur de 15 mètres mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage.

R + 2 + C, soit une hauteur de 13 mètres mesurée depuis le terrain naturel.

10.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'une construction existante.

10.3. Des annexes destinées à recevoir des locaux à déchets d'une hauteur maximale de 3.50 mètres.

10.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public.

ARTICLE AU1 11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES :

▪ L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable[1]. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

▪ CHARTE DES COULEURS : En outre, toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux.

▪ RESTAURATION :

- La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant.

- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, devront être respectés les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).

- Lors du projet d'aménagement, il s'agit de veiller à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

▪ CONSTRUCTION :

- Il s'agit de veiller à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements, etc.), la qualité et la mise en œuvre des matériaux.

[1] Toute autorisation de construire ne sera pas accordée 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.

- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des zones constructibles, des écrans végétaux devront impérativement être plantés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être ménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

11.1. Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Seules les toitures à 4 pentes, 3 pentes sous réserve de se raccorder à un bâtiment, les toitures à la Mansart, sont autorisées pour les bâtiments d'habitation, et ce sous réserve des dispositions qui suivent.

Pour les toitures à la Mansart, les pentes doivent être comprises entre 60° et 85° pour le brisis, et 5° et 30° pour le terrasson. L'éclairement éventuel des combles en pente ou à la Mansart doit être assuré par des ouvertures en lucarnes ou en lucarnes rampantes dont la somme des largeurs n'excède pas la moitié de la longueur totale de la toiture.

Les constructions nouvelles à usage d'habitat collectif peuvent aussi être couvertes en partie(s) par une toiture terrasse sous réserve que l'ensemble s'inscrive harmonieusement dans l'environnement urbain et qu'elles ont vocation à lier les bâtiments entre eux.

L'ensemble de ces toitures doit être recouvert de tuiles plates aspect vieilli petit moule à recouvrement de 8 m² au minimum, ou 80 au m² minimum pour les parcelles concernées par le L. 123-1 7°, sauf si les bâtiments existants utilisent des matériaux différents, ou matériaux aspect zinc ou cuivre en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2. Réseaux

Ils seront encastrés dans les façades pour les nouvelles constructions. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les nouvelles clôtures ou les façades de nouvelles constructions en harmonie avec celles-ci.

11.3. Parements extérieurs

En cas de réhabilitation, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent PLU, qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels.

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes en reprenant les mêmes matériaux en soubassement (compris entre 0.80 et 1.20 mètres de hauteur) et surélevé de grilles ou de ferronnerie.

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

LIMITE : Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

11.5. Dispositions diverses

▪ La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

▪ Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions sous respect des servitudes archéologiques : Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparative est interdit.

▪ Les systèmes de climatisation doivent être insérées dans les constructions nouvelles.

11.6. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU1 12 : STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

De manière générale, les changements d'affectations doivent observer les prescriptions suivantes sans affecter les stationnements existants.

Doivent être prévus des emplacements aisément accessibles, fermés pour les voitures d'enfants et au moins couverts pour les bicyclettes.

En cas de construction neuve et d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il pourra être fait application des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible ou de la réalisation des places sur un terrain situé dans l'environnement immédiat support de l'opération ou la ratification d'une concession.

La pente, dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement, des rampes d'accès aux aires de stationnement ne pourra excéder 5%.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

longueur : 5 mètres,

largeur : 2.30 mètres,

dégagement : 6 mètres.

En cas de stationnement longitudinal, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

longueur : 5 mètres,

largeur : 2 mètres,

dégagement : 3 mètres.

En cas de stationnement en épis, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

longueur : 5 mètres,

largeur : 2.90 mètres,

dégagement : 6 mètres.

soit une surface moyenne de 25 m^2 par emplacement, accès et dégagement compris.

12.1. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique pris pour l'application et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l’arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

12.2. Nombre d'emplacements requis

▪ Constructions à usage d'habitat collectif

Il sera créé 3 places de stationnement pour deux unités de logement avec une incorporation de 70 % de l'ensemble des places requises dans le corps principal des bâtiments, par une construction souterraine pour la majorité (50 %) d'entre elles.

En outre, pour les bâtiments accueillant plus de 10 logements, il sera aménagé 1 place visiteur par tranche de 10 logements.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues à raison d'un aménagement d'au moins 1 m² par logement.

▪ Constructions à usage de bureaux ou de services

Il sera réalisé une surface consacrée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux.

Les dispositions applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles qui sont appliquées aux établissements auxquels on peut le plus directement les assimiler.

12.3. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU1 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

PRINCIPE SUR L'OBLIGATION DE PLANTER ET CARACTERISTIQUES PAYSAGERES :

▪ Les caractéristiques paysagères et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, en fonction de leur état sanitaire, par des plantations d'espèces équivalentes ou indigènes.

▪ Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

▪ Même en cas de réaménagement, les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

▪ Les arbres isolés ou plantations mentionnées au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L. 123-1 7° et par application de l'article L. 442-2 du code de l'Urbanisme.

13.1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique (pièce n° 3.1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Espaces boisés non classés

Les constructions ne seront autorisées que :

- un relevé des arbres à conserver, à abattre et à replanter sera exigé à l'appui de la demande d'autorisation de construire ;

- et que si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Pour les seules nouvelles constructions, une réceptivité totale de 16 000 m² de surface hors œuvre nette est autorisée, soit un COS de 0.30.

14.3. Aucun COS n'est fixé pour l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes.

14.3. Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS.

14.4. En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation il sera tenu compte de la surface hors oeuvre nette préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.

14.5. Pour les autres occupations du sol admises, les possibilités maximales de construction résulteront de l'application des articles AU1 3 à AU1 13 avec une limite de constructibilité à 15 m², la somme desquelles constructions nouvelles construction ne pourra pas excéder les 16 000 m² de SHON autorisée sur la zone.

14.6. En cas de permis groupé valant division, il doit répartir la SHON restante après opération par lot.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DAMMARIE-LES-LYS

N

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE : ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone recouvre trois types de territoires, pour l'essentiel boisés et présentant un intérêt faunistique, floristique ou paysager :

- les parcelles ou ensembles de parcelles déjà construits sur une très faible densité qui correspondent au secteur Na permettant l'aménagement des constructions existantes, dans le respect des espaces boisés ;

- le secteur du château des Vives-Eaux (Nb) qui pourra faire lui aussi l'objet d'un aménagement des constructions existantes et d'une extension modérée, la partie située entre la rue des Vives-Eaux et la RD 376 pouvant accueillir des équipements publics, et en particulier un cimetière paysager dont l'emplacement précis reste à déterminer ;

- les emprises boisées ou rurales (secteur Nc) appartenant ou non au massif de Fontainebleau et qui font l'objet d'une protection absolue (inconstructibilité et classement des boisements existants).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

▪ Dans tous les secteurs, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article N 2. Ainsi, sont interdits dans tous les secteurs :

- les installations soumises à autorisation ou à déclaration au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- les bâtiments liés aux activités artisanales, industrielles et au stockage ;
- les entrepôts ;
- les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) ;
- les carrières ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme ;
- les campings et mobil home titre des articles R.443-6 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme.

▪ Dans le secteur Na, sont interdites, hormis dans le cas de sinistre, toutes constructions ou installations nouvelles excepté celles liées au fonctionnement d'un service public, à un équipement d'intérêt collectif, à une activité de plein air, de découverte de la nature ou sportive ou celles rendues nécessaires pour la protection du patrimoine existant.

▪ Dans le secteur Nc : sont interdites, hormis dans le cas de sinistre, toutes nouvelles constructions ou installations excepté celles liées au fonctionnement d'un service public, à un équipement d'intérêt collectif, à une activité de plein air ou sportive ou celles rendues nécessaires pour la protection du patrimoine existant.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.

L'édification de clôture est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les fragments de territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) pris en application de l'article L. 562-1 du code de l'environnement et du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, l'ensemble des constructions et installations visées au présent article ne sera autorisé que s'il respecte les dispositions réglementaires applicables dudit PPRI joint en annexe.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans le secteur **Na** :
  - l'aménagement de l'existant, les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, sous réserve qu'ils n'en modifient pas le volume ;
  - les installations et constructions nouvelles liées au fonctionnement d'un service public, à un équipement d'intérêt collectif, à une activité de plein air, de découverte de la nature ou sportive pouvant s'insérer sans dommage dans l'environnement ou celles rendues nécessaires pour la protection du patrimoine existant ;
  - les ouvrages d'intérêt public (captage, réservoir d'eau, aires de stationnement...), à condition de s'intégrer au site ;
  - les antennes de téléphonie mobile dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ;
  - les équipements publics autorisés par application des dispositions de la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français et sous réserve que leur conception et leur réalisation respectent le caractère naturel du secteur ;
  - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques soulignés dans le plan de prévention des risques d'inondation ;
  - les aménagements et les installations liés aux activités de découverte de la nature ;
  - la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
  - dans l'emprise concernée par l'activité ferroviaire, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la rénovation et à l'extension des installations techniques sous réserve qu'elles soient indispensables au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif ;
  - les constructions et les aménagements directement nécessaires à l'exploitation des captages ;
  - les clôtures de terrains agricoles et les abris de moins de 20 m² utiles à l'activité agricole (abris, techniques, viticulture, arboriculture…), dans le respect des sites et de l'environnement (art. R. 442-2 du Code de l'Urbanisme).

- Dans le secteur **Nb** :
  - la réalisation d'un ensemble de 3000 m2 de plancher hors œuvre nette dans l'emprise du château des Vives-Eaux, sous réserve que les constructions s'intègrent dans le cadre d'un programme de valorisation économique (hôtellerie, bureaux, équipement sportif ou de loisir, etc.) du site en prévoyant, pour ce faire, une insertion paysagère particulière ;
  - la réalisation d'un cimetière paysager ;
  - la réalisation d'équipements publics, sous réserve que leur conception et leur réalisation respectent le caractère naturel du secteur ;
  - l'implantation d'antennes de radiotéléphonie ;
  - la réalisation d'une aire de gens du voyage sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage existant et que les matériaux utilisés s'harmonisent avec l'environnement existant.

- Dans le secteur **Nc**, peuvent être autorisés :
  - les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection de toitures, à condition de ne pas augmenter la population exposée ;
  - les extensions limitées qui seraient nécessaires à la mise aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;
  - les antennes de téléphonie mobile dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ;
  - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques soulignés dans le plan de prévention des risques d'inondation ;
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens ;
  - les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
  - dans l'emprise concernée par l'activité ferroviaire, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la rénovation et à l'extension des installations techniques sous réserve qu'elles soient indispensables au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif ;
  - les équipements publics autorisés par application des dispositions de la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français et sous réserve que leur conception et leur réalisation respectent le caractère naturel du secteur ;
  - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

▪ Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique, et éventuellement par application de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme.
▪ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.
▪ Le raccordement de l'accès automobile de la parcelle à la voirie publique ou privée commune à plusieurs fonds sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie, une plateforme visible de la chaussée permettant d'effectuer des entrées sorties sans danger ; en conséquence, le portail sera si possible en retrait d'au moins 5 m au droit des accès automobiles.

3.2. Voirie

Sans objet

3.3. Accessibilité des personnes handicapées à la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique pris pour l'application et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics dans les conditions décrites ci-après.

Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

4.1. Alimentation en eau potable

▪ Lorsque le réseau d'eau potable existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute opération requérant une alimentation en eau.

▪ En l'absence de ce réseau, les constructions et les utilisations du sol prévues ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge les dispositifs techniques (pompages, captages, ...) permettant de les alimenter conformément à la réglementation correspondante en matière de protection sanitaire.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, conformément aux articles L. 33 et L. 35-8 du code de la santé publique.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.
En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge , les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements peuvent comprendre des dispositifs appropriés proportionnés permettant le stockage et/ou leur réinjection dans le sol.
Par ailleurs, la continuité de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement devra être assurée en permanence dans les fossés.

4.3. Desserte téléphonique, électrique et tout autre réseau câblé

▪ L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Les déboisements seront en particulier strictement limités.
Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

▪ Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont enterrés, les raccordements aux constructions le sont également obligatoirement, sauf impossibilité technique.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

▪ Dans tous les secteurs, un recul de toute construction ou extension de 4 mètres, comptés horizontalement en tout point de la construction, par rapport à l'alignement de la voie publique doit être observé.

▪ Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

▪ Toute nouvelle construction doit observer une marge de reculement qui ne doit pas être inférieure ou égale 2.50 mètres de la limite séparative.

▪ Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement, d'extension, de construction d'équipements publics.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerres (lesquels doivent s'insérer dans l'environnement – cf. article 13).

10.1. Dans le secteur Nb du château des Vives-Eaux, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder R + 2+ comble, soit une hauteur de 16 mètres mesurées depuis le terrain naturel le plus bas jusqu'au faîtage.

10.2. Dans les autres zones, les constructions autorisées doivent s'harmoniser avec l'environnement existant et en aucun cas dépasser la volumétrie et la hauteur du bâti existant.

10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'une construction existante.

10.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES :

▪ L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable[1]. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

▪ CHARTE DES COULEURS : En outre, toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux.

▪ RESTAURATION :
- La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, devront être respectés les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).
- Lors du projet d'aménagement, il s'agit de veiller à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.
▪

▪ CONSTRUCTION :
- Il s'agit de veiller à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements, etc.), la qualité et la mise en œuvre des matériaux.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des zones constructibles, des écrans végétaux devront impérativement être plantés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

11.1. Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, et s'intégrer dans l'environnement et les toitures des bâtiments existants.

Sont interdites les toitures terrasses, les toitures à faible pente et les toitures à un seul versant.

▪ ASPECT DE LA COUVERTURE : Les toitures en pente doivent être recouvertes en tuiles plates aspect vieilli à recouvrement (80 au m² minimum pour les parcelles concernées par le

[1] Toute autorisation de construire ne sera pas accordée 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.

L. 123-1 7°, sauf si les bâtiments existants utilisent des matériaux différents) ou en matériaux aspect ardoise, zinc ou cuivre en harmonie avec les constructions avoisinantes. Néanmoins, cette règle ne s'applique pas pour les toitures à la Mansart qui doivent être expressément recouvertes, pour le terrasson en matériaux aspect zinc, et pour le brisis, en matériaux aspect ardoise.

11.2. Réseaux

Ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture pour les nouvelles constructions. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les nouvelles clôtures ou les façades de nouvelles constructions en harmonie avec celles-ci.

11.3. Parements extérieurs

Dans le cas d'aménagement, d'adjonction, d'extension ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de béton, etc.) est interdit.
Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent PLU, qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels.

11.4. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être identiques aux clôtures existantes sur la propriété, ou aux clôtures voisines.
Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Les murs de clôture doivent être obligatoirement enduits sur les deux côtés.

LIMITE : Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

11.5. Dispositions diverses

▪ La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

▪ Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions : Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparative est interdit.

▪ Les cages d'escaliers, ascenseurs, systèmes de ventilation doivent être incorporés dans le corps du bâtiment.

11.6. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics, et en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne pourra excéder 5%.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2.30 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

En cas de stationnement longitudinal, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :
- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2 mètres,
- dégagement : 3 mètres.

En cas de stationnement en épis, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :
- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2.90 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

Soit une surface moyenne de 25 m_2 par emplacement, accès et dégagement compris.

12.1. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

12.2. Nombre de stationnement requis

▪ Pour les habitations autorisées, il doit être aménagé au moins autant d'aires de stationnement privatives que d'unités de logement sur la parcelle ou le lot.

▪ Pour toute nouvelle construction ou aménagement ou extension autorisés, il doit être aménagé une place de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau/activité tertiaire, ou au moins 1 place par chambre en cas d'hôtellerie, service.

▪ Pour toute installation, construction autre que les logements, équipements publics ou ouvrages publics, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics ;
- disposés de telle sorte qu'ils soient intégrés au site et à l'environnement.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Principe sur l'obligation de planter et caractéristiques paysagères :

▪ La végétation existante doit être respectée.

▪ Toutefois, si, pour des raisons techniques dûment reconnues, des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés, en fonction de leur état sanitaire, par un nombre au moins égal de plantation d'espèce équivalente ou indigène, à planter sur la parcelle.

▪ Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées et recevoir un aménagement paysager.

▪ Même en cas de réaménagement, les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.
• Il sera de même fait usage de végétation chaque fois qu'un équipement devra être en tout ou partie dissimulé.

• La végétation utilisée devra s'inspirer de la végétation locale.

13.2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique (pièce n°3.1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.3. Espaces boisés non classés
Les constructions ne seront autorisées que :
si elles respectent le boisement existant ; un relevé des arbres à conserver, à abattre et à replanter sera exigé à l'appui de la demande d'autorisation de construire ;
et que si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

PRINCIPE :

En zone N, le COS est nul.

Toutefois :

• Pour les équipements de loisirs de plein air publics autorisés au titre de l'article Na et tous les équipements publics, il n'est pas fixé de COS sous réserve des prescriptions applicables du P.P.R.I.. Néanmoins sont autorisées les extensions à hauteur de 15 % de la surface hors œuvre nette du bâti existant et l'aménagement des bâtiments existants, et ce sous réserve de s'intégrer dans le site.

• Pour la zone Nb, est seul autorisé un ensemble de 3 000 m² de plancher hors œuvre dans l'emprise du site du Château des Vives Eaux. Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas aux constructions, extension ou aménagement d'équipement public.

• Pour les ouvrages d'intérêt public (captages, réservoirs d'eau, lignes H.T et T.H.T.,...), il n'est pas fixé de COS.

• En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation il sera tenu compte de la surface hors oeuvre nette préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.

LEXIQUE SOMMAIRE

Accès :
Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

Alignement :
L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il délimite ainsi l'emprise du domaine publique.

Aménagement de construction :
L'aménagement d'une construction signifie la réalisation de travaux relevant de l'aménagement intérieur d'un bâtiment existant, dépourvu de toute adjonction ou extension. Par exemple, l'aménagement de combles avec pose d'une fenêtre sur toit relève du dit régime d'aménagement, et n'est pas considéré comme une extension d'un bâtiment.

Annexe :
Sont considérées comme annexes, toutes les constructions qui ne sont pas destinées à l'habitation, soit les locaux secondaires constituant des dépendances tels que les celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc.

Baies principales :
Les baies principales éclairent les pièces principales telles que les cuisines, salon, salle à manger, chambres.

Clôtures :
Les clôtures doivent marquer l'alignement sur la rue, la limite de parcelle.

Combles :
Les combles sont à distinguer des étages. Les combles ne doivent pas être entendus, par le présent règlement, comme étant habitables sur deux niveaux. Ainsi, le toit à la Mansart, par exemple, est la récupération d'un espace et devient un comble habitable.
Par ailleurs, en indiquant R+2, cela signifie que le comble ne peut pas être aménageable.

Constructions contiguës :
Deux bâtiments sont considérés comme contigus dès lors qu'ils sont simplement reliés par un atrium, un hall traversant ou par un ouvrage quelconque ouvert.
La contiguïté entre deux constructions ne doit pas être confondue avec l'extension de bâtiment, laquelle dernière permet une utilisation fonctionnelle unique du bâtiment.

COS est défini à l'article R. 123-22 du Code de l'Urbanisme.
Par application de l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme tel qu'issu du décret 2001-260 du 27 mars 2001, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m² de planchers hors œuvre nette ou le nombre de m3 susceptibles d'être construits par m² de sol. Pour une même zone ou partie de zone urbaine ou à urbaniser, des coefficients différents peuvent être fixés suivants les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R 123-9 nouveau du Code de l'Urbanisme.

En cas de construction sur une même unité foncière ou d'affectation dans une même construction d'activité/bureaux/commerces, etc.... et de logements, il y a lieu d'appliquer le COS différentiel selon que la zone concernée prévoit des COS différents selon la dite destination.

Coefficient d'emprise au sol :
Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une servitude de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de cette servitude.

Dépôts et décharges :
L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963. L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie.

Dent creuse :
Dans un alignement urbain existant, constitue une "dent creuse" un terrain non bâti ou un terrain dont la construction a été démolie suite à un sinistre par exemple. A contrario, n'est pas une "dent creuse" la parcelle située en limite de zone urbanisée et pouvant contribuer à l'extension de l'urbanisation. En particulier, la typologie du bâtiment susceptible d'être construit, ainsi que la taille du terrain, doivent respecter la trame et la forme urbaines existantes.

Droit de préemption urbain :
Le droit de préemption urbain constitue :
- Un moyen d'acquisition par les communes ou les délégataires (Etat, établissements publics) de biens immobiliers, par substitution à des acquéreurs éventuels à l'occasion d'aliénations volontaires à titre onéreux ;
- Une source d'information et de mesure du marché immobilier local
⇒ Articles de référence : L. 210-1 à L. 213-18 et R. 211-1 à R. 211-8 du Code de l'Urbanisme

Effet de bande :
Les maisons accolées ou jumelées telles les maisons de ville, ou les maisons mitoyennes, constituent un effet de bande.

Emplacement réservé :
Ces emplacements réservés figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du PLU et font l'objet de la pièce n°5 du document. Les conséquences juridiques vis-à-vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Emprise au sol :
L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment.

L'emprise au sol d'une construction est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de la surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de la construction.

Emprise publique :
Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés, etc.

Encorbellement :
Partie de construction faisant saillie par rapport au plan vertical s'appuyant au pied d'un mur, soutenu par des consoles, corbeaux ou segment de voûte et s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

Equipement collectif ou d'intérêt général :
Rentrent dans ces catégories tous les équipements privés ou publics présentant un intérêt général ou un intérêt collectif pour la vie locale et le développement local.

Extension :
Une extension d'un bâtiment doit s'entendre comme une adjonction à un bâtiment existant, limitée à 50 % de la surface hors œuvre nette préexistante du bâtiment existant et ne peut pas se définir comme une construction ou installation nouvelle.

Front bâti :
Constituent un front bâti les constructions en façade sur rue, édifiées en totalité dans une marge de 20 m à compter du retrait d'alignement

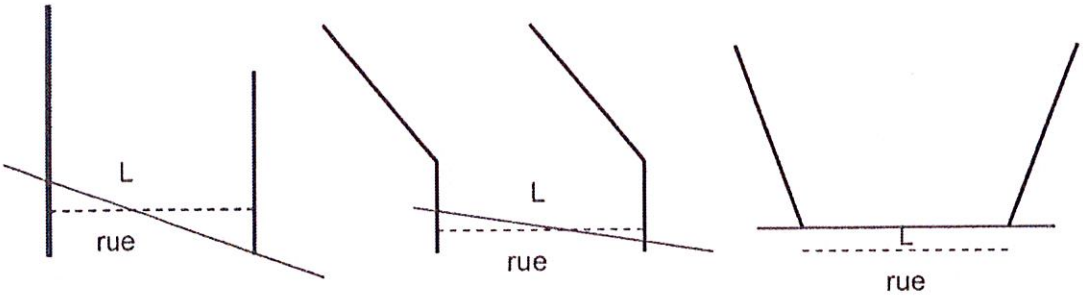
Habitat collectif et individuel :
Rentre dans la catégorie d'habitat collectif, les logements de type intermédiaire, collectif de toute nature. A contrario, sont intégrés dans les logements d'habitat individuel, les pavillons, les maisons de ville ou maisons mitoyennes (maisons jumelées ou accolées).

Habitat individuel isolé :
Cette notion intègre la notion d'habitat individuel (pavillonnaire, maison mitoyenne, maison de ville).

Hauteur des constructions :
Lorsque les terrains d'assiette d'un projet présentent une déclivité, alors la hauteur maximale de chacun des bâtiments doit être calculée depuis leur faîte jusqu'au point le plus bas de leur emprise au sol et non jusqu'au point le plus bas de l'ensemble de la parcelle.

Limites séparatives de propriété :
Il s'agit des limites autres que l'alignement d'une voie séparant une unité foncière de sa voisine. Les limites séparatives latérales sont celles de ces limites qui recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.

Longueur de façade ou façade sur rue :



Marge de reculement :
La marge de reculement est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.
Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

Opérations de renouvellement urbain :
Sont intégrées dans ce cadre, les seules opérations de démolition - reconstruction de logements sociaux incluent dans le périmètre de la zone de redynamisation urbaine.

Parcelle :
Toute parcelle est affectée à une seule référence cadastrale.

Pièces principales :
Il s'agit des pièces dans lesquelles séjournent ou dorment habituellement les personnes (chambre, salle de séjour, cuisine) pour l'habitation. Les pièces ou baies principales doivent disposer d'ouvrants qui garantissent un ensoleillement minimal.

Rejets d'eau :
Tous les rejets résultant d'une utilisation de l'eau autre que domestique sont qualifiés de rejets industriels.

Rez-de-chaussée :
Partie d'une construction située au niveau du sol, ou au-dessus de lui sans dépasser la valeur d'un demi-niveau.

Saillie :
Avancé d'une pièce hors du plan soit d'un mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit, comme une lucarne.

Sous-sol :
Partie d'une construction située au-dessous du Rez-de-Chaussée, enterrée au moins aux ¾ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

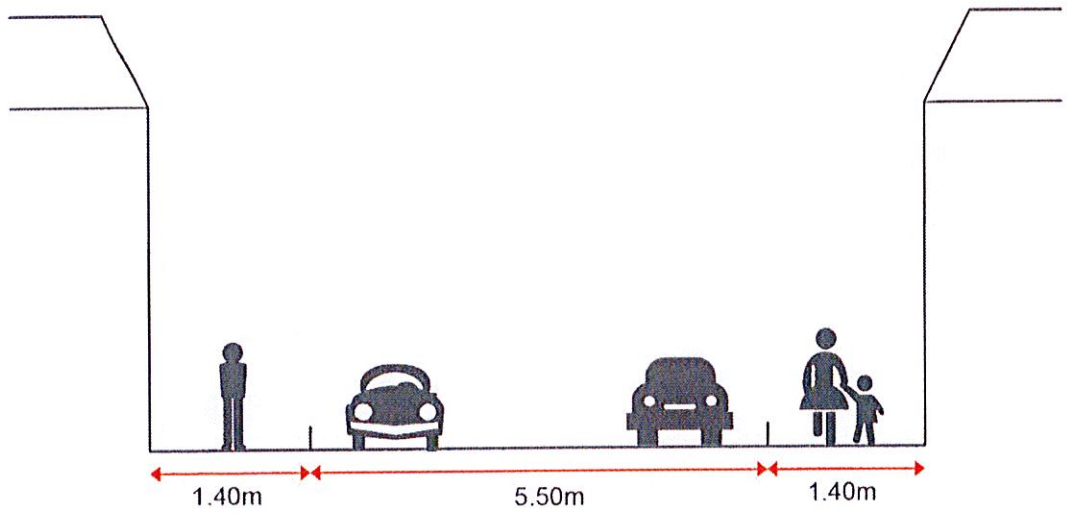
Toitures à faible pentes et d'un seul versant :
Dans le présent règlement, doivent être entendues comme des toitures à faible pentes ou pans, les seules toitures double pente.
Se définit comme une toiture à un seul versant, les toitures recouvertes par une seule pente ou un seul pan.

Unité foncière :
L'unité foncière doit se définir comme l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à une seule et même personne, qu'elle soit morale ou physique, de droit public ou de droit privé.

Voies publiques et privées :
Rentre dans la définition de voie publique, toutes les voiries relevant de la domanialité publique et de la domanialité privée ouvertes à l'usage du public. A défaut, les voiries privées ne sont pas considérées comme voie publique. Les voies privées sont les voies ouvertes à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

Schéma des Articles 3 :

Cas général :



Cas particulier : dans le cas d'une unité foncière à bâtir, à lotir, ou dans le cas d'une voirie existante, le schéma ci-dessous inscrivant un mur en pierres apparentes d'une hauteur d'au moins 2 mètres sur l'une des deux limites, doit être respecté.

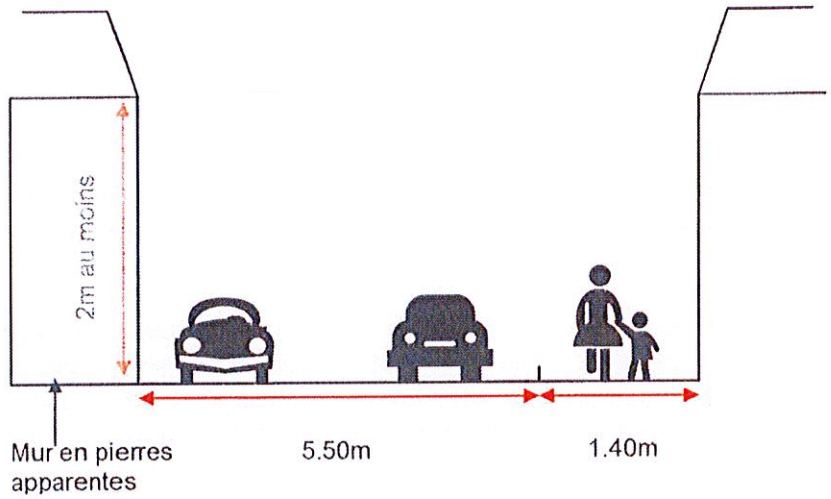
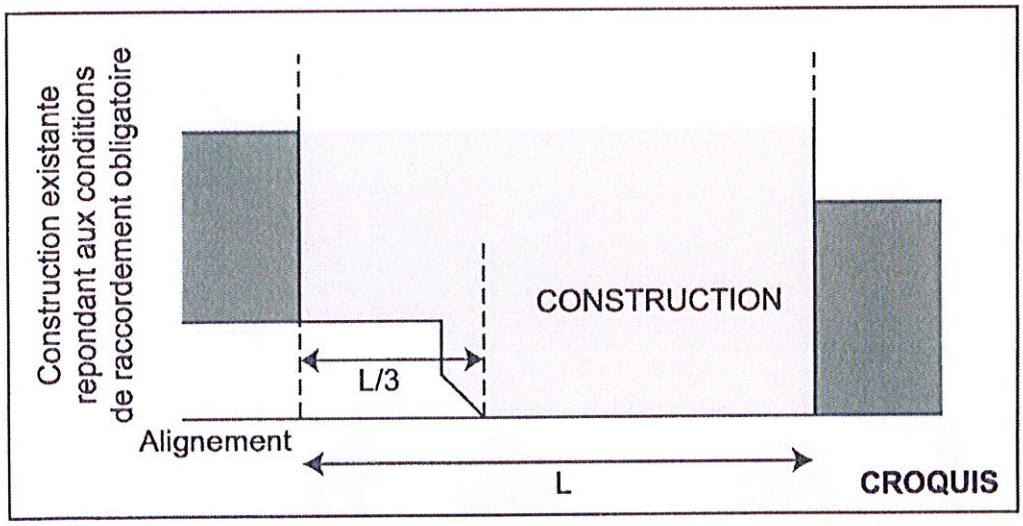
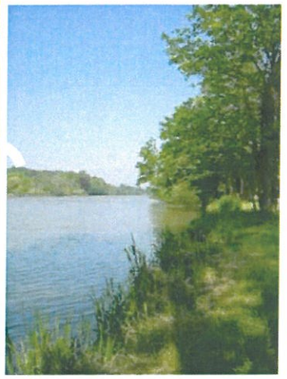


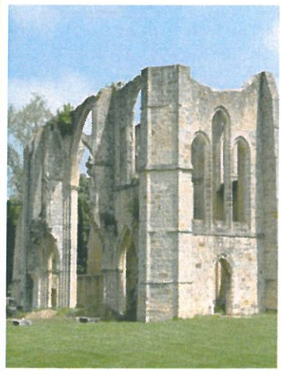
Schéma des Articles 6 (sauf UD6) :

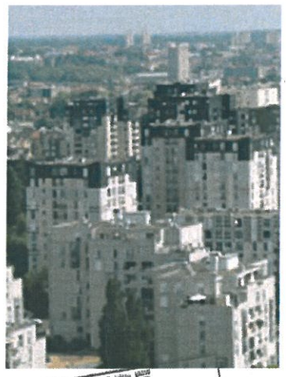


Dammarie-lès-Lys



PLAN LOCAL d'URBANISME





Pièce n°4

REGLEMENT

PRÉFECTURE
DE SEINE-ET-MARNE
21 SEP. 2009
COURRIER - ARRIVÉE

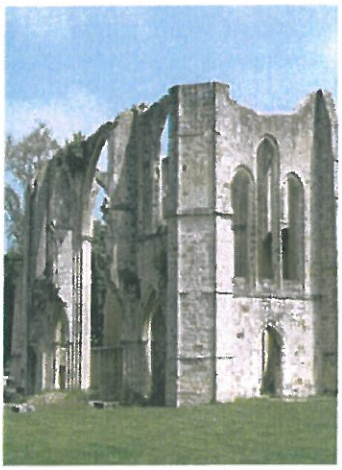
Arrêté le 31 janvier 2005		Approuvé le 12 juillet 2005
Modifié le	28 septembre 2006	Le Maire :
	28 septembre 2007	
	06 novembre 2008	
	17 septembre 2009	

DAMMARIE LES LYS

© ARGOS - Laurent Boubière ET - G05-004 GXD

Dammarie-lès-Lys

PLAN LOCAL d'URBANISME



Pièce n° 5

LISTE des EMPLACEMENTS RESERVES

PRÉFECTURE DE SEINE-ET-MARNE
21 SEP. 2009
COURRIER - ARRIVÉE

Arrêté le 31 janvier 2005		Approuvé le 12 juillet 2005
Modifié le	28 septembre 2006 28 septembre 2007 06 novembre 2008 17 septembre 2009	Le Maire,

MAIRIE DE DAMMARIE-LES-LYS (S. & M.)

DAMMARIE LES LYS

© ARGOS - Laurent Bouëxière ET - G05-004.QXD

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

NUMEROS DE REFERENCE PLAN	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (en m2)
1	Elargissement de la voirie -12m- Allée de la Justice	Commune	3 571
2	Elargissement de la voirie -12m- Rue du Moulin et rue du Bas-Moulin	Commune	3 300
3	Elargissement de la voirie -10m- Chemin du Coulan	Commune	3 300
4	Elargissement de la voirie -12m- Rue du Caporal Félix Poussineau	Commune	4 885
5	Elargissement de la voirie -5m- Rue des Vives Eaux	Commune	2 386
6	Elargissement de la voirie -5m- Avenue Francis de Pressenssé	Commune	5 718
7	Elargissement de la voirie -5m- Avenue Francis de Pressenssé	Commune	2 587
8	Elargissement de la voirie -12m- Rue du Port	Commune	4 535
9	Création de la voirie -8m- Rue Léo Lagrange	Commune	10 819
10	Création de la voirie -9m- Sentier de la rue de la Creuse	Commune	1 579
11	Création de la voirie -10m- Chemin des Rôles	Commune	7 344
12	Création de la voirie -12m- Clos Saint Louis	Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine	36 906
13	Prolongement de l'allée Renée Descartes	Commune	213
14	Suppression de l'emplacement réservé destiné au prolongement de l'allée Pierre de Ronsard	Commune	4 073
15	Aménagement du rond-point de la Glandée	Conseil Général de Seine-et-Marne	561
16	Création d'un espace vert Rue Rousseau Vaudran/Av. Anatole France	Commune	1 305
17	Création d'un espace public Rue du Bas Moulin	Commune	12 687
18	Création d'un cimetière Avenue Francis de Pressense	Commune	50 000

NUMEROS DE REFERENCE PLAN	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (en m2)
19	Suppression de l'emplacement réservé destiné à la création d'une déchetterie Rue de Seine	Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine SMITOM Centre ouest Seine-et-Marnais	2 683
20	Création d'une gare Rue du Port / Avenue Montaigne	SNCF et RFF	4 957
21	Suppression de l'emplacement reservé destiné à l'extention et le regroupement des services municipaux, avenue Charles Prieur	Commune	3 862
22	Création d'un parking Rue Léo Lagrange (sous réserve de l'accord de le DRIRE et projet technique)	Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine	45 804
23	Suppression de l'emplacement réservé destiné à la création de logements sociaux (Article L.123-2 b : "dans le respect des objectifs de mixité sociale")	SONACOTRA	6 918
24	Réaménagement de la voirie et création d'alignements végétaux Plaine du Lys	Commune	81 813
25	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage sur les bords de Seine	Commune	7 000
26	Suppression de l'emplacement réservé destiné à la création d'une voirie publique pour l'accès du site Devoisselle et ses équipements	Commune	1 464

LEXIQUE SOMMAIRE

Accès :
Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

Alignement :
L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il délimite ainsi l'emprise du domaine publique.

Aménagement de construction :
L'aménagement d'une construction signifie la réalisation de travaux relevant de l'aménagement intérieur d'un bâtiment existant, dépourvu de toute adjonction ou extension. Par exemple, l'aménagement de combles avec pose d'une fenêtre sur toit relève du dit régime d'aménagement, et n'est pas considéré comme une extension d'un bâtiment.

Annexe :
Sont considérées comme annexes, toutes les constructions qui ne sont pas destinées à l'habitation, soit les locaux secondaires constituant des dépendances tels que les celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc.

Baies principales :
Les baies principales éclairent les pièces principales telles que les cuisines, salon, salle à manger, chambres.

Clôtures :
Les clôtures doivent marquer l'alignement sur la rue, la limite de parcelle.

Combles :
Les combles sont à distinguer des étages. Les combles ne doivent pas être entendus, par le présent règlement, comme étant habitables sur deux niveaux. Ainsi, le toit à la Mansart, par exemple, est la récupération d'un espace et devient un comble habitable.
Par ailleurs, en indiquant R+2, cela signifie que le comble ne peut pas être aménageable.

Constructions contiguës :
Deux bâtiments sont considérés comme contigus dès lors qu'ils sont simplement reliés par un atrium, un hall traversant ou par un ouvrage quelconque ouvert.
La contiguïté entre deux constructions ne doit pas être confondue avec l'extension de bâtiment, laquelle dernière permet une utilisation fonctionnelle unique du bâtiment.

COS est défini à l'article R. 123-22 du Code de l'Urbanisme.
Par application de l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme tel qu'issu du décret 2001-260 du 27 mars 2001, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m² de planchers hors œuvre nette ou le nombre de m3 susceptibles d'être construits par m² de sol. Pour une même zone ou partie de zone urbaine ou à urbaniser, des coefficients différents peuvent être fixés suivants les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R 123-9 nouveau du Code de l'Urbanisme.

En cas de construction sur une même unité foncière ou d'affectation dans une même construction d'activité/bureaux/commerces, etc.... et de logements, il y a lieu d'appliquer le COS différentiel selon que la zone concernée prévoit des COS différents selon la dite destination.

Coefficient d'emprise au sol :
Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une servitude de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de cette servitude.

Dépôts et décharges :
L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963. L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie.

Dent creuse :
Dans un alignement urbain existant, constitue une "dent creuse" un terrain non bâti ou un terrain dont la construction a été démolie suite à un sinistre par exemple. A contrario, n'est pas une "dent creuse" la parcelle située en limite de zone urbanisée et pouvant contribuer à l'extension de l'urbanisation. En particulier, la typologie du bâtiment susceptible d'être construit, ainsi que la taille du terrain, doivent respecter la trame et la forme urbaines existantes.

Droit de préemption urbain :
Le droit de préemption urbain constitue :
- Un moyen d'acquisition par les communes ou les délégataires (Etat, établissements publics) de biens immobiliers, par substitution à des acquéreurs éventuels à l'occasion d'aliénations volontaires à titre onéreux ;
- Une source d'information et de mesure du marché immobilier local
⇒ Articles de référence : L. 210-1 à L. 213-18 et R. 211-1 à R. 211-8 du Code de l'Urbanisme

Effet de bande :
Les maisons accolées ou jumelées telles les maisons de ville, ou les maisons mitoyennes, constituent un effet de bande.

Emplacement réservé :
Ces emplacements réservés figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du PLU et font l'objet de la pièce n°5 du document. Les conséquences juridiques vis-à-vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Emprise au sol :
L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment.

L'emprise au sol d'une construction est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de la surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de la construction.

Emprise publique :
Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés, etc.

Encorbellement :
Partie de construction faisant saillie par rapport au plan vertical s'appuyant au pied d'un mur, soutenu par des consoles, corbeaux ou segment de voûte et s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

Equipement collectif ou d'intérêt général :
Rentrent dans ces catégories tous les équipements privés ou publics présentant un intérêt général ou un intérêt collectif pour la vie locale et le développement local.

Extension :
Une extension d'un bâtiment doit s'entendre comme une adjonction à un bâtiment existant, limitée à 50 % de la surface hors œuvre nette préexistante du bâtiment existant et ne peut pas se définir comme une construction ou installation nouvelle.

Front bâti :
Constituent un front bâti les constructions en façade sur rue, édifiées en totalité dans une marge de 20 m à compter du retrait d'alignement

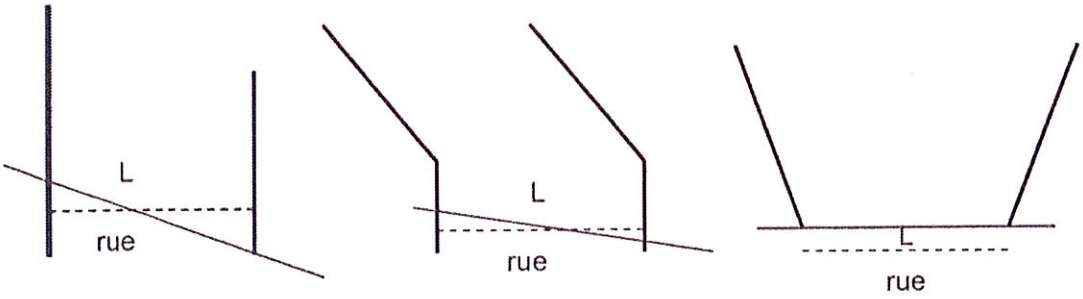
Habitat collectif et individuel :
Rentre dans la catégorie d'habitat collectif, les logements de type intermédiaire, collectif de toute nature. A contrario, sont intégrés dans les logements d'habitat individuel, les pavillons, les maisons de ville ou maisons mitoyennes (maisons jumelées ou accolées).

Habitat individuel isolé :
Cette notion intègre la notion d'habitat individuel (pavillonnaire, maison mitoyenne, maison de ville).

Hauteur des constructions :
Lorsque les terrains d'assiette d'un projet présentent une déclivité, alors la hauteur maximale de chacun des bâtiments doit être calculée depuis leur faîte jusqu'au point le plus bas de leur emprise au sol et non jusqu'au point le plus bas de l'ensemble de la parcelle.

Limites séparatives de propriété :
Il s'agit des limites autres que l'alignement d'une voie séparant une unité foncière de sa voisine. Les limites séparatives latérales sont celles de ces limites qui recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.

Longueur de façade ou façade sur rue :



Marge de reculement :
La marge de reculement est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.
Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

Opérations de renouvellement urbain :
Sont intégrées dans ce cadre, les seules opérations de démolition - reconstruction de logements sociaux incluent dans le périmètre de la zone de redynamisation urbaine.

Parcelle :
Toute parcelle est affectée à une seule référence cadastrale.

Pièces principales :
Il s'agit des pièces dans lesquelles séjournent ou dorment habituellement les personnes (chambre, salle de séjour, cuisine) pour l'habitation. Les pièces ou baies principales doivent disposer d'ouvrants qui garantissent un ensoleillement minimal.

Rejets d'eau :
Tous les rejets résultant d'une utilisation de l'eau autre que domestique sont qualifiés de rejets industriels.

Rez-de-chaussée :
Partie d'une construction située au niveau du sol, ou au-dessus de lui sans dépasser la valeur d'un demi-niveau.

Saillie :
Avancé d'une pièce hors du plan soit d'un mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit, comme une lucarne.

Sous-sol :
Partie d'une construction située au-dessous du Rez-de-Chaussée, enterrée au moins aux ¾ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

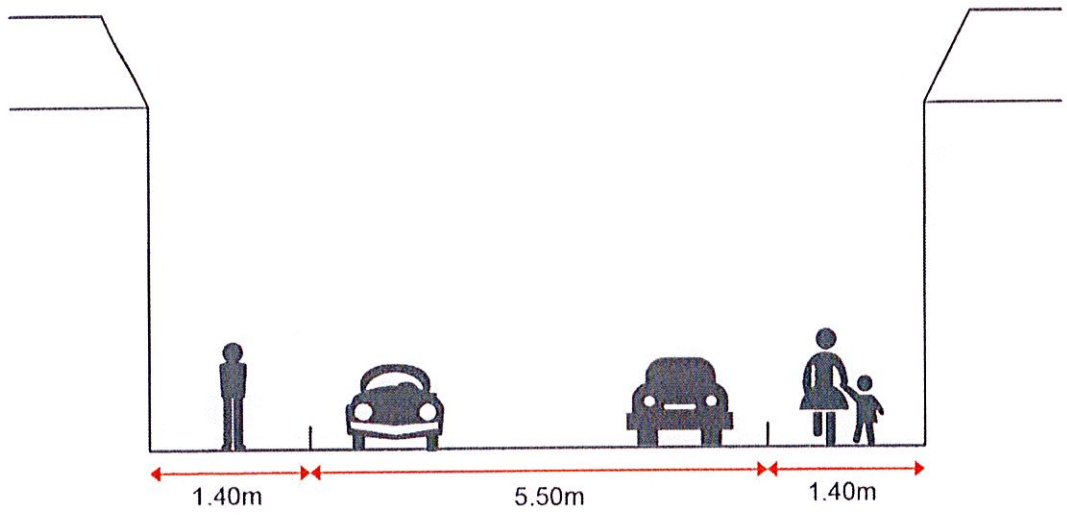
Toitures à faible pentes et d'un seul versant :
Dans le présent règlement, doivent être entendues comme des toitures à faible pentes ou pans, les seules toitures double pente.
Se définit comme une toiture à un seul versant, les toitures recouvertes par une seule pente ou un seul pan.

Unité foncière :
L'unité foncière doit se définir comme l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à une seule et même personne, qu'elle soit morale ou physique, de droit public ou de droit privé.

Voies publiques et privées :
Rentre dans la définition de voie publique, toutes les voiries relevant de la domanialité publique et de la domanialité privée ouvertes à l'usage du public. A défaut, les voiries privées ne sont pas considérées comme voie publique. Les voies privées sont les voies ouvertes à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

Schéma des Articles 3 :

Cas général :



Cas particulier : dans le cas d'une unité foncière à bâtir, à lotir, ou dans le cas d'une voirie existante, le schéma ci-dessous inscrivant un mur en pierres apparentes d'une hauteur d'au moins 2 mètres sur l'une des deux limites, doit être respecté.

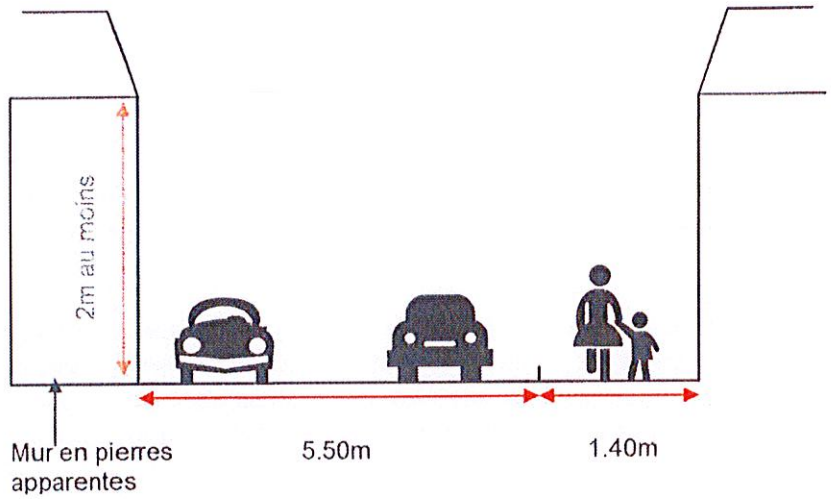
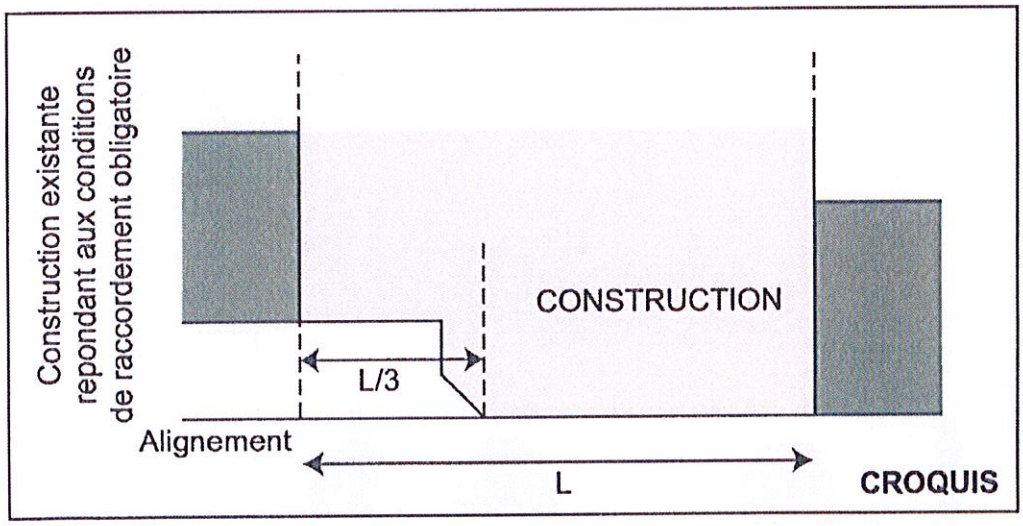
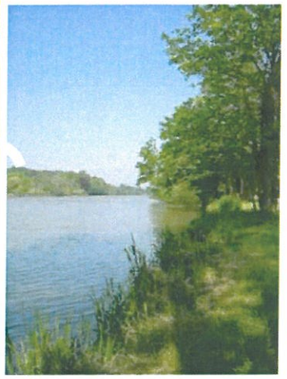


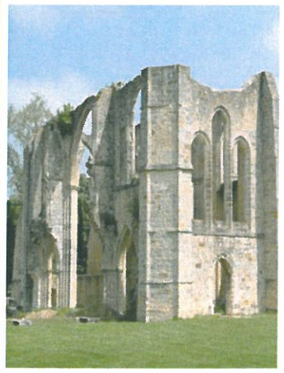
Schéma des Articles 6 (sauf UD6) :

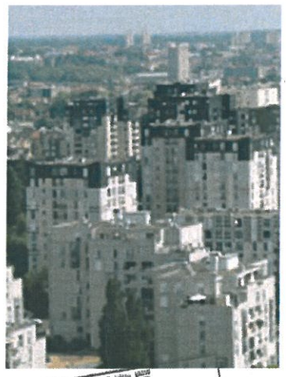


Dammarie-lès-Lys



PLAN LOCAL d'URBANISME





Pièce n°4

REGLEMENT

PRÉFECTURE
DE SEINE-ET-MARNE
21 SEP. 2009
COURRIER - ARRIVÉE

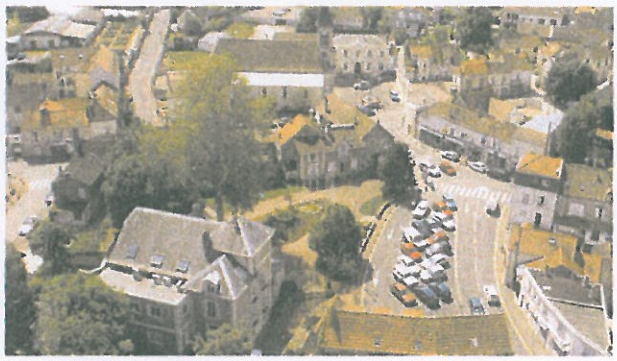
Arrêté le 31 janvier 2005		Approuvé le 12 juillet 2005
Modifié le	28 septembre 2006	Le Maire :
	28 septembre 2007	
	06 novembre 2008	
	17 septembre 2009	

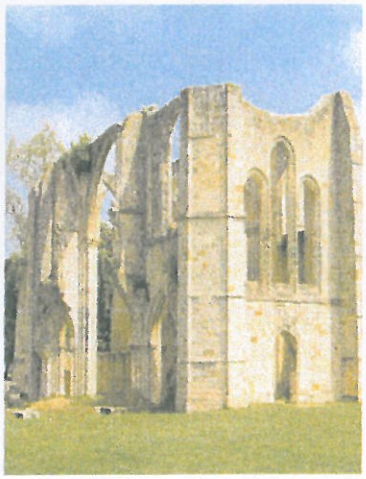
DAMMARIE LES LYS

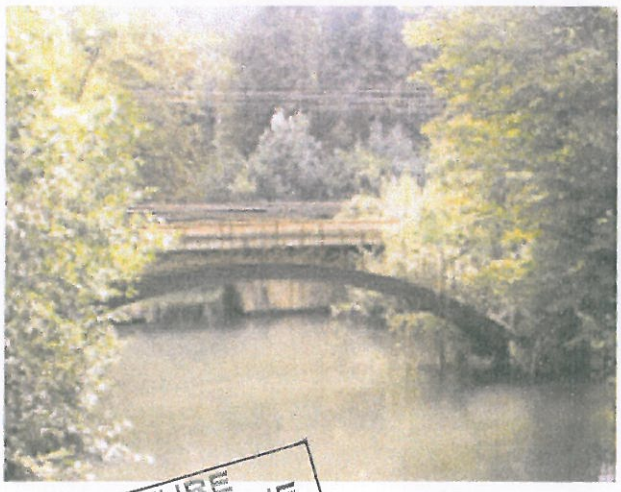
© ARGOS - Laurent Boubière ET - G05-004 GXD

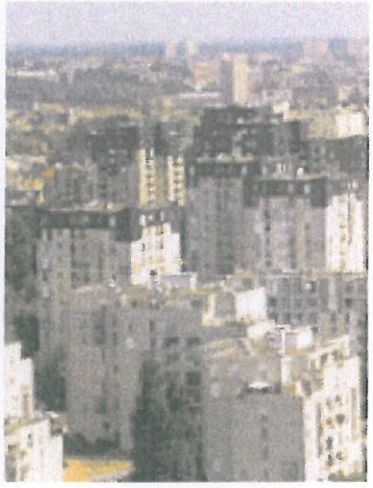
Dammarie-lès-Lys

PLAN LOCAL d'URBANISME









Pièce n° 4

REGLEMENT

PRÉFECTURE
DE SEINE-ET-MARNE
21 SEP. 2009
COURRIER-ARRIVÉE

Arrêté le 31 janvier 2005		Approuvé le 14 juillet 2005
Modifié le	28 septembre 2006 28 septembre 2007 06 novembre 2008 17 septembre 2009	Le Maire

MAIRIE DE DAMMARIE-LES-LYS (S. & M.)

DAMMARIE LES LYS

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et R. 123-21 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Dammarie-lès-Lys (Seine-et-Marne).

Article 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le plan local d'urbanisme :

1. Les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme (voir page suivante).
2. Les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.
3. L'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992.
4. Les servitudes d'utilité publique mentionnées aux annexes du document instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites aux documents n° 6 du présent plan local d'urbanisme.
5. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
   - les périmètres sensibles,
   - Les zones du droit de préemption instituées en application des articles L. 211-1 et suivants du code de l'Urbanisme
   - les secteurs sauvegardés,
   - les périmètres de restauration immobilière,

- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général.

6. Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France qui a valeur de directive territoriale d'aménagement en application de l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme.
7. Le schéma directeur local de la région melunaise.
8. Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 313-7 sur les fondements desquels peuvent être opposés un sursis à statuer.
9. L'article L. 161-1 du code rural.
10. Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur.
11. La Charte des couleurs annexée au présent document d'urbanisme.
12. Les règles spécifiques aux lotissements, notamment lorsque leur maintien a été demandé par les co lotis. La liste des lotissements concernés par ce maintien est reportée en annexe du document.

Article R 111-2 : 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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques[2].

Article R 111-4 : 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.

Il peut également être refusé 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 l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

[2] Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal.

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) 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. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existante avant le commencement des travaux.

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 moindre.

Article R 111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R. 111-21 : 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.

Article 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par des aplats de couleur et repérées au plan par les indices suivants :

3.1. Présentation des zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en zones :

■ Zones Urbaines : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

■ Zones à urbaniser : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

■ Zones naturelles et forestières : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le document graphique fait en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme ;

- les emplacements réservés (L. 123-2, L. 123-17 et suivants du Code de l'Urbanisme) destinés à la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure, d'installations d'intérêt général ou espaces verts ; aux voies et ouvrages publics. A chaque emplacement est affecté un numéro qui se retrouve au plan graphique ;

- les éléments de paysage répertoriés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'Urbanisme.

En annexe, les documents graphiques font aussi apparaître :

- les secteurs archéologiques connus à ce jour ;
- les secteurs exposés au bruit le long des axes bruyants routiers ou ferroviaires.

3.2. Déclinaison des zones

■ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

la zone UA repérée au plan par l'indice UA qui comporte trois secteurs UAb, UAc , UAd.

la zone UB repérée au plan par l'indice UB, qui comporte trois secteurs UBa, UBb ; Ubc

la zone UC repérée au plan par l'indice UC, qui comporte trois secteurs UCa, UCb ;UCc

la zone UD repérée au plan par l'indice UD qui comporte deux secteurs UDa, UDb

la zone UE repérée au plan par l'indice UE ;

la zone UF repérée au plan par l'indice UF qui comporte deux secteurs UFa et UFb;

la zone UG repérée au plan par l'indice UG qui comporte cinq secteurs UGa, UGb, UGc, UGd, UGe ;

la zone UX repérée au plan par l'indice UX, qui comporte quatre secteurs UXa, UXb, UXc et UXd.

■ Zones à urbaniser : Les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (zones à urbaniser) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

la zone AU1 repérée au plan par l'indice AU1 ;

la zone AU2 repérée au plan par l'indice AU2 ;

la zone AU4 repérée au plan par l'indice AU4 ;

■ La zone naturelle et forestière, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement est la zone N repérée au plan par l'indice N, qui comporte trois secteurs Na, Nb et Nc.

■ Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles de quatorze articles répartis en trois sections :

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article 4 : ADAPTATIONS MINEURES

▪ Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, hormis pour les interdictions, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

▪ Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont

pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 : RAPPELS

5.1. Déclinaison des autorisations

- La division d'une unité foncière en plus de 2 lots de terrain en vue de l'implantation de bâtiments est soumise à permis de lotir en application de l'article R. 315-1 du Code de l'Urbanisme.

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir. La demande est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

5.2. Cas des installations et travaux divers

- Les installations ou travaux définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

- Les installations d'antennes sont soumises à déclaration dans les conditions prévues aux articles L. 422-2 du Code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

▪ Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ; y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (Loi n°91-2 du 3 janvier 1991).

▪ Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 du Code de l'Urbanisme ; les garages collectifs de caravanes.

▪ Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

5.3. Ouvrages spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

▪ d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

▪ certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes….. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

5.4. Patrimoine naturel, architectural et archéologique

▪ Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993).

▪ Le classement des terrains en espace boisé classé figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

▪ Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4

ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

- Les espaces boisés classés sont inconstructibles en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés conformément à l'article L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5.5. Reconstruction après sinistre

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

Toutefois, la reconstruction devra être réalisée dans le respect des règles 3 à 13 des dispositions aux zones urbaines, sauf impossibilités résultant de la configuration de la parcelle.

Article 6 - PRECONISATIONS

Des préconisations sont sollicitées pour toute construction dans les territoires comportant une proportion importante de minéraux argileux, communément dénommés « argile », « glaise », « marnes », « limons », tel qu'il ressort de la carte sur les couches géologiques indexée au rapport de présentation du présent Plan Local d'Urbanisme. Dans les territoires comportant une proportion importante de minéraux argileux, communément dénommés « argile », « glaise », « marnes », « limons », l'ensemble des constructions et installations visées au présent article ne sera autorisé que si des fondations et dispositifs constructifs susceptibles d'éviter les tassements différentiels sont mis en œuvre.

Dans les secteurs susceptibles d'accueillir des pollutions d'origine diverse telle qu'en a démontré l'étude historique réalisée sur le site du Clos Saint louis, le règlement impose la mise en place d'une étude détaillée des risques afin de garantir de la faisabilité de nouveaux aménagements, constructions, installations au regard de la santé et de la salubrité publiques.

Par ailleurs, bien qu'indépendantes du présent règlement, les dispositions de la zone de publicité restreinte en cours de modification seront mises à jour de manière à renforcer la cohérence entre les différents documents.

Eléments de références pour la Participation aux Voirie et Réseaux et au code civil

La desserte pourra nécessiter l'application des dispositions des articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du Code de l'Urbanisme relatives à la participation exigée pour le financement en tout ou partie de la construction de voies nouvelles, de l'aménagement de voies existantes ou de l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux ont pour objet de rendre possible l'implantation des constructions nouvelles autorisées par le présent règlement.

De manière générale et accessoire, toutes les prescriptions suivantes s'imposent sous réserve du respect des dispositions du code civil et notamment des servitudes de vues et de jours résultant des articles 677 et 678. On distingue les jours des vues : Les jours sont des ouvertures grillagées et fermées par un verre dormant qui laisse traverser seulement la lumière ou encore des fenêtres situées à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètres en étage, qui ne permettent pas d'apercevoir les fonds voisins. Les vues sont des ouvertures ordinaires non fermées ou pourvues de fenêtres qui peuvent s'ouvrir, laisser passer l'air, permettre d'apercevoir le fonds voisin et de jeter des objets. Pour ces raisons, le régime des vues est beaucoup plus restrictif que celui des jours. Pouvant porter atteinte à l'intimité du voisin, la vue (contrairement au jour) doit donc être en retrait par rapport à la limite séparative entre deux fonds. Le propriétaire du fonds voisin peut donc exiger que les vues respectent les distances fixées par l'article 678 (1,90 mètres pour les vues droites, 0,60 mètre pour les vues obliques). Par contre, il doit tolérer les jours (appelés « jours de souffrance »).

Les jours de souffrance ou de tolérance sont des jours établis à des hauteurs inférieures à celles prévues par l'article 677 du Code civil (vingt-six décimètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée et dix-neuf décimètres pour les étages supérieurs).

Afin de permettre la lisibilité et l'accessibilité de ce règlement,
un lexique et un croquis (article 6),
s'appliquant à l'ensemble des zones du présent P.L.U.,
sont dressés en fin du dit règlement.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DAMMARIE-LES-LYS

U A

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UA recouvre la partie agglomérée la plus ancienne de Dammarie-lès-Lys, ainsi que ses extensions plus récentes, en particulier à l'ouest vers la RD 372.

La zone **UAa** correspond au centre ville dense qui accueille des commerces et des activités, dont la vocation de cœur de bourg doit être préservée. Ce secteur doit être valorisé et le renouvellement de son tissu bâti doit être favorisé au travers d'une densification modérée respectant les formes urbaines existantes. Il intègre aussi l'évolution de ce cœur de ville en terme d'habitat, d'équipements et de développement économique.

La zone **UAb**, limitrophe à la zone UAa, s'inscrit en transition entre le cœur de bourg et la zone pavillonnaire et recouvre la partie de l'ex Centre Technique Municipal, située au-delà du tissu pavillonnaire longeant la rue Château Gaillard.

La zone **UAc**, comprend la propriété du Château Saint-Ange, site sur lequel un large programme à vocation d'équipement public ou privé d'intérêt général ou collectif sera mis en œuvre dès lors qu'il accordera une vigilance particulière à l'environnement existant, une réflexion nécessaire à sa bonne insertion dans le site et une affectation au château qui demeura au cœur de la propriété afin de le maintenir en vie et de conserver *a minima* le bâti dans son état existant.

La zone **UAd**, comprend une partie de la propriété de la Cartonnerie sur laquelle des programmes à vocation de logements sociaux et privés seront mis en œuvre par différents promoteurs et bailleurs sociaux dans le cadre d'une partie de la reconstitution de l'offre locative et d'accession sociale liées aux démolitions générées par le projet de rénovation urbaine. Ces opérations immobilières devront faire l'objet d'une résidentialisation dans le même esprit que celle entreprise dans les quartiers concernés par le programme de renouvellement urbain.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article UA 2.

Ainsi, sont interdits :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- les constructions liées à des activités industrielles ;
- les entrepôts et constructions à usage de stockage ;
- les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) ;
- les bâtiments agricoles ;
- les nouvelles antennes de téléphonie mobile ;
- les implantations ou extensions d'activités incompatibles avec l'habitat en raison des nuisances ou des pollutions susceptibles d'être générées ;
- les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 5.00 mètres de hauteur et l'implantation de plus de deux annexes par unité foncière excepté pour les annexes à usage de garage existant implantées sur une copropriété qui pourront excéder 20 m² d'emprise au sol.
- l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- les chapiteaux ;
- les carrières ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles ;
- la construction d'annexes avant la construction du bâtiment principal ;
- les campings et mobil home titre des articles R.443-6 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme ;

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

▪ RAPPELS :

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

L'édification de clôture est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RD 372 et de la voie SNCF Corbeil-Essonnes à Montereau, les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

▪ Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la construction de bâtiments neufs sous réserve qu'ils soient destinés à l'habitation ; les annexes (abris de jardin, garages) liés à l'usage de la construction existante ou à créer sont admises selon les règles définies aux articles UA 1 à UA 14. Par ailleurs, il n'est autorisé que deux annexes sur une même unité foncière à usage d'habitat individuel ;
- dès la conception d'immeuble à usage d'habitat collectif ou/et des groupes d'habitation comprenant plus de 3 logements, doivent être intégrés les locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères ;
- la construction des bâtiments destinés aux activités tertiaires, de commerce, de services ou artisanales, aux professions libérales, à condition que ces usages n'engendrent pas de nuisances à l'égard du voisinage et dans le cas où elles n'augmentent pas les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers ; deux annexes de toute nature à ces constructions sont également admises ;
- les équipements publics ou privés collectifs ou d'intérêt général ;
- l'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes, sous réserve qu'ils n'en modifient pas sensiblement le volume et l'aspect ;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;
- la restauration des ruines ;
- les clôtures ;
- les piscines.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, et dans ce dernier cas, uniquement dans le cadre de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération groupée, ou d'une unité foncière situées en bordure d'une voirie privée existante

et/ou d'un appendice d'accès existant, sous réserve du respect des conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte stipulées ci-dessous.

Cependant, la rue Léo Lagrange devra avoir au moins 13 mètres de largeur d'emprise de voirie totale.

La circulation automobile est interdite sur les chemins ruraux (article L. 161-1 du code rural) excepté pour permettre l'accès à une propriété bâtie existante dès lors qu'elle n'est pas desservie par une autre voie ouverte au public.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

3.1. Accès

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries privées et publiques, doivent, de manière générale, être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent :

- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants ; et d'effectuer des entrées et sorties sans danger ;
- comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5.50 mètres minimum). Toutefois :

    - En secteur UAa, dans le seul cas des effets de porche, des chaussées plus étroites, aménagées pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être autorisées ponctuellement sur une longueur maximum de 15 mètres ;

    - En secteur UAb : des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une voiture (3.50 mètres minimum) peuvent être autorisées ponctuellement sur une longueur maximum de 15 mètres.

    - En secteur UAd : la voirie intérieure à créer à partir de la rue Léo Lagrange, pour desservir les différents programmes de logements devra avoir les caractéristiques suivantes :
      - avoir au moins 5.50 mètres de largeur d'emprise de voirie (hors stationnement),
      - 1.40 mètres de trottoirs des deux cotés
      - des places de stationnement longitudinales des deux côtés de 1.85 m,
      - soit une largeur minimum de 12 mètres.

      Pour le tronçon de voirie à créer, donnant côté rue Caporal Félix Poussineau, pour desservir les différents programmes de logements devra avoir les caractéristiques suivantes :
      - avoir au moins 5.50 mètres de largeur d'emprise de voirie (hors stationnement),
      - 1.40 mètres de trottoirs des deux cotés

- les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent se retourner ;

- prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons et des véhicules.

Au niveau des axes nuisants et de la route de Boissise ou, lors de la création de groupe de plus de 10 logements destinés à l'habitation, pour des raisons de sécurité, le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 5 mètres, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

3.2. Voirie (croquis)

3.2.1. Cas général :

- avoir au moins 5.50 mètres de largeur d'emprise de voirie (hors stationnement), et 1.40- mètres de trottoirs des deux cotés sauf en zone UAb et UAc où un seul trottoir d'au moins 1.40 mètres est admis. Toutefois, lorsque l'unité foncière à bâtir ou à lotir, est bordée par un mur en pierres apparentes d'une hauteur d'au moins 2 mètres, l'emprise de voirie (hors stationnement) doit être de 5.50 mètres et 1.40 mètres de trottoir.
  En zone UAb, des chaussées plus étroites, aménagées pour le passage d'une seule file de voitures d'une largeur minimum de 3.50 mètres peuvent être autorisées ponctuellement sur une largeur maximum de 15 mètres.
- avoir moins de 50 mètres de longueur ;
- desservir au plus 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes.

3.2.2. Accès ou passage aménagé de plus de 50 mètres de longueur ou desservant plus de 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes : leur création

- est soumise au respect minimum des conditions du cas général ci-dessus (article 3.2.1) ;
- peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou dans la perspective de leur intégration dans la voirie publique communale.

3.3. L'ensemble de ces dispositions (3.1. à 3.3.) ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

3.4. Accessibilité des personnes handicapées à la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique, et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics dans les conditions décrites ci-après.
Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation ou extension de construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, conformément aux articles L. 33 et L. 35-8 du code de la santé publique.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, les aménagements devront viser à réduire en amont la pollution par temps de pluie, en particulier en ce qui concerne les aires de stationnement en surface. Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositifs techniques dits alternatifs, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts) et écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

Par ailleurs, la continuité de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement devra être assurée en permanence dans les fossés.

4.3. Desserte téléphonique, électrique et tout autre réseau câblé

Dans les opérations d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphonique et électrique doivent être enterrées, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les extensions des réseaux et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés sauf impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

6.1. En UAa et UAb, le mur de façade des constructions à réaliser en bordure d'une voie publique ou privée existante (ou à créer selon les dispositions de l'article UA 3) devra être implanté soit à partir de l'alignement, soit à partir de la voirie privée existante (ou à créer selon les dispositions de l'article UA 3) et dans le respect de la continuité du bâti avoisinant existant.

Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus de leur linéaire dans le cas d'un adossement unique (cf. croquis), et sur la totalité de ce linéaire dans le cas d'un double adossement ;
- pour permettre l'amélioration, l'extension modérée ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes, des ruines.

En UAc et UAd, les constructions devront être implantées au-delà d'une bande de 4 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou à créer.

LIMITE D'APPLICATION DE CETTE REGLE :

- Pour des raisons architecturales ou d'esthétisme, cette règle s'applique au corps principal du bâtiment : seuls les encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, ne pourront pas être pris en compte dans les limites de 1 mètre de dépassement et de ne pas entraver les circulations piétonnes et routières (6 mètres de hauteur mesurée du trottoir au plancher de la structure dérogatoire).

- pour les annexes à usage de locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères qui pourront s'implanter à l'alignement,

Toutefois le long des axes nuisants identifiés, les constructions de toute nature devront :

- être implantées de manière à ne pas gêner la circulation.
- présenter des isolations acoustiques dont les caractéristiques techniques seront explicitées dans la demande d'autorisation de construire.

6.2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général.

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

7.1. PRINCIPE :

En UAa et UAc :

▪ Dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative sur 1 ou 2 des limites séparatives (habitat en ordre continu ou semi-continu), soit en retrait de celle-ci en observant une marge minimum de reculement de 2.50 mètres.

▪ Au-delà d'une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement, une marge de reculement s'applique pour toutes les constructions autres que les annexes, comme suit : la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres.

En UAb :

▪ Dans une bande de 16 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative sur 1 ou 2 des limites séparatives (habitat en ordre continu ou semi-continu), soit en retrait de celle-ci en observant une marge minimum de reculement de 2.50 mètres.

▪ Au-delà d'une bande de 16 mètres mesurée à partir de l'alignement, une marge de reculement s'applique pour toutes les constructions autres que les annexes, comme suit : la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres.

En UAd :

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à :

- **Façades principales : H = L**
- **Façades aveugles : H/2 = L**

En UAa, UAb et UAc :

- En cas d'implantation en limite séparative, les règles suivantes s'imposent :
  - le mur construit sur limite n'aura aucune ouverture ;
  - le mur de la construction devra être édifié sur limite et la fondation n'aura aucun débord sur le terrain contigu ;
  - en tout état de cause, les annexes peuvent être construites au droit de la limite.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - en cas d'aménagement ou d'extension modérée d'une construction existante ;
  - lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une cour commune, auquel cas les constructions en vis-à-vis sur les deux propriétés respecteront entre elles les dispositions de l'article UA 8 du présent règlement ;
  - pour les piscines non couvertes, la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en respectant l'ensemble des dispositions suivantes :

En UAa, UAc :

- la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la construction située en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres ;

- les baies principales, ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer.

En UAb :

- la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la construction située en vis-à-vis doit être au moins égale à 2.50 mètres ;

- les baies éclairant les pièces principales, cuisines comprises, ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer.

En UAd :

Néant

8.2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement :

- des équipements publics
- des annexes sous réserve qu'elles s'insèrent harmonieusement dans l'environnement existant eu égard à leur aspect, les distances des bâtiments et leur volumétrie.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'au faîtage excepté en zone UAd ou la hauteur se mesure par la distance séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'au point le plus haut du bâtiment (compris étage en attique). Néanmoins, cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées, paratonnerres, appareil d'ascenseur et ventilation (lesquels doivent s'insérer dans l'environnement – cf. article 13).

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :

En UAa :

R + 2 + comble, soit une hauteur de 13 mètres, portée à 15 mètres pour les immeubles collectifs ou accueillant du commerce, et ce exceptés pour les toitures à faibles pentes dont la hauteur ne dépassera pas 10 mètres.

En UAb :

R+1 ou R+C, soit une hauteur de 10 mètres.

En UAc :

R+3 soit une hauteur maximum de 15 mètres.

En UAd :

R+ 4 soit une hauteur maximum de 15 mètres pour les toitures terrasses

R+3 soit une hauteur de 15 mètres au faîtage pour l'ensemble des autres toitures.

10.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'une construction existante.

10.3. S'agissant des extensions, la hauteur devra, au maximum, être identique à celle du bâti existant.

10.4. Concernant les annexes, leur hauteur ne devra pas excéder 5 mètres en cas de construction à double pente ou à simple pente, et ne devra pas être inférieure à 3.50 mètres ; cette dimension étant calculée par rapport au terrain naturel à l'aplomb.

10.5. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES :

▪ L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable[1]. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

▪ CHARTE DES COULEURS : En outre, toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux. Cette disposition est toutefois complétée en zone UAd par la possibilité d'employer en façade des matériaux naturels ou d'aspect naturel comme le bois ou le végétal.

▪ RESTAURATION :
- La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, devront être respectés les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).
- Lors du projet d'aménagement, il s'agit de veiller à réutiliser, sans trop les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

▪ CONSTRUCTION :

[1] Toute autorisation de construire ne sera pas accordée 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 s'agit de veiller à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements, etc.), la qualité et la mise en œuvre des matériaux.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des zones constructibles, des écrans végétaux devront impérativement être plantés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

▪ ECLAIREMENT : L'éclairement éventuel des combles en pente ou à la Mansart doit être assuré par des ouvertures en lucarnes, excepté pour les façades arrières, pour les locaux sanitaires et les trémies d'escalier dans lesquelles hypothèses les châssis de toit et les houteaux sont autorisés et ce sous réserve de ne pas dénaturer la construction existante ou d'une intégration harmonieuse dans la construction à créer. De manière générale, les lucarnes rampantes sont interdites sans dérogation.

11.1. Toitures

PRINCIPE : Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.1.1. TYPE DE CHARPENTE : Sont exclusivement autorisées les toitures à double pente, quatre pentes et les toitures à la Mansart. Ces dispositions peuvent être élargies dans les seuls cas suivants :

- les constructions nouvelles à usage d'habitat collectif ou d'activité peuvent aussi être couvertes en tout ou partie(s) par une toiture à faible pente sous réserve que l'ensemble s'inscrive harmonieusement dans l'environnement urbain, pour le secteur UAd, les toitures terrasses pourront être autorisées;

- les toitures des annexes peuvent être réalisées à double pente, faible pente ou d'un seul versant si elles respectent les prescriptions qui suivent,

Les terrasses intégrées aux toitures sont autorisées, à défaut des toitures terrasses interdites.

11.1.2. PENTE DE LA COUVERTURE : La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°.

Néanmoins cette règle ne s'applique pas pour :

- les toitures à faibles pans, lesquelles pentes ne pourront pas être inférieures à 15 °, ou toiture d'un seul versant des annexes ;
- pour les toitures à la Mansart, les pentes doivent être comprises entre 60° et 85° pour le brisis, et 5° et 30° pour le terrasson. L'éclairement éventuel des combles en pente ou à la Mansart doit être assuré par des ouvertures en lucarnes ou en lucarnes rampantes dont la somme des largeurs n'excède pas la moitié de la longueur totale de la toiture.
- pour les toitures terrasses possibles en zone UAd

ASPECT DE LA COUVERTURE : Les toitures en pente doivent être recouvertes de tuiles plates en terre cuite aspect vieilli à recouvrement petit moule (40 au m² minimum pour les parcelles concernées par le L. 123-1 7°, sauf si les bâtiments existants utilisent des matériaux différents) ou aspect ardoise, de zinc, ou/et de cuivre en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas pour les toitures terrasses de la zone UAd et les toitures à la Mansart qui doivent être expressément recouvertes, pour le terrasson en matériaux aspect zinc, et pour le brisis :
- en matériaux aspect ardoise
- ou pour la zone UAa, en matériaux aspect tuile.

La toiture des annexes détachées de la construction principale devra s'harmoniser avec l'aspect du bâtiment principal.

LIMITES :

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'une véranda, en cas d'utilisation de panneaux solaires ou photovoltaïques sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou que le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié.

11.2. Réseaux

Ils seront encastrés dans les façades pour les nouvelles constructions. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les nouvelles clôtures ou les façades de nouvelles constructions en harmonie avec celles-ci.

11.3. Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

Les annexes en bois pourront être autorisées à condition :
- d'être dissimulées derrière des haies végétales,
- et d'être non visibles de la rue,
- et de ne pas avoir une surface supérieure à 10 m².

▪ Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels. Cette disposition est toutefois complétée en zone UAd par la possibilité d'employer en façade des matériaux naturels ou d'aspect naturel comme le bois ou le végétal.

11.4. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes ou projetées sur la propriété, ou avec les clôtures voisines.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Toutefois, des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité dûment justifiées tenant à la nature de l'occupation du sol (en cas de restauration de l'existant (mur et portail), reconstruction à l'identique, extension de l'existant).

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Les murs de clôture doivent être obligatoirement enduits sur les deux côtés.

LIMITE : Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

En zone UAd :

La résidentialisation des opérations immobilières devra être intégrée dans les demandes de permis de construire afin de donner un caractère privé aux immeubles et permettre une appropriation des immeubles créés par leurs habitants.

11.5. Dispositions diverses

- La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

- Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions : Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

- Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparative est interdit.

- Les systèmes de climatisation doivent être intégrés dans les constructions nouvelles ou doivent être insérés dans le bâtiment.

- Les antennes paraboliques seront de diamètre limité. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visible du domaine public.

11.6. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics ou privés collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.
Doivent être prévus des emplacements aisément accessibles, fermés pour les voitures d'enfants et au moins couverts pour les bicyclettes.

De manière générale, les changements d'affectations ou les extensions doivent observer les prescriptions suivantes sans affecter les stationnements existants.

En cas de construction neuve et d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il pourra être fait application des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible ou de la réalisation des places sur un terrain situé dans l'environnement immédiat support de l'opération ou la ratification d'une concession.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne pourra excéder 5%.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille à 90 °
- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2.30 mètres sans obstacle,
- largeur : 2.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- dégagement : 5 mètres.

En cas de stationnement longitudinal, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :
- longueur : 5.30 mètres si aucun obstacle
- longueur : 5.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- largeur : 2 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

En cas de stationnement en épi, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en épi à 45°
- longueur : 4.80 mètres,
- largeur : 2.20 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

Stationnement en épi à 75°
Longueur : 5.10 mètres
Largeur : 2.25 mètres
Dégagement : 4.50 mètres

Stationnement en épi à 60°
- longueur : 5.15 mètres
- largeur : 2.25 mètres
- dégagement : 4 mètres

LIMITE D'APPLICATION DE LA REGLE

En secteur UAd d'autres règles pourront s'appliquer à savoir : En cas de stationnement longitudinal, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :
- longueur : 5.30 mètres si aucun obstacle
- longueur : 5.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- largeur : 1.85 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

12.1. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

12.2. Nombre d'emplacements requis

▪ Constructions à usage d'habitat collectif non social

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum d'une place par unité de logement, minimum porté à deux places à partir de logements type T3, T4, T5, T6. Au moins une des deux places sera couverte. En outre, pour les opérations supérieures à 10 logements, il sera aménagé :
- 1 place visiteur par tranche de 10 logements.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues à raison d'un aménagement d'au moins 1 m² par logement.

▪ Constructions à usage d'habitat collectif en accession sociale :
Il sera créé 1.5 de stationnement par unité de logement. Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacement pour un immeuble sera arrondi au nombre supérieur.

▪ Constructions à usage d'habitat collectif social
Les dispositions légales applicables en matière de logements sociaux (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme). Il sera ainsi, exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour 1 logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Cette règle pourra être aménagée en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans une notice explicative.

▪ Constructions à usage d'habitat individuel
Il sera aménagé deux places de stationnement par unité de logement (dont une au moins sera couverte) sur l'unité foncière ou sur le lot (hors voirie) dans le cas d'un lotissement.
En cas de lotissement un parc de stationnement visiteur doit être prévu, il sera aménagé une place visiteur par tranche de 2 logements.

▪ Constructions à usage de bureaux
Il sera réalisé une surface consacrée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux.

▪ Constructions à usage commercial et/ou artisanal
Au-delà d'une surface de plancher hors œuvre nette de 40 m_2, il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m_2 de surface hors œuvre nette de plancher de l'établissement, calculée à compter des 40 premiers m² de SHON.

▪ Hôtels, restaurants ou salle de loisirs multimédias
Il sera créé une place de stationnement pour :
- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m_2 de salle de restaurant ou de loisirs multimédias.

Hôpitaux, cliniques
Il sera créé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris les places nécessaires au fonctionnement de l'établissement. Ce nombre de places sera ramené ou augmenté au prorata du nombre de lits de l'établissement.
Ce ratio sera ramené à :
- 40 places pour 100 lits si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun de caractéristiques suffisantes,
- 15 places pour 100 lits s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de repos ou de retraite.

▪ Etablissements d'enseignement
Il sera créé une place de stationnement par classe. Toutefois :
- pour les établissements du second degré, ce ratio est porté à 2 places de stationnement par classe,
- pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places de stationnement
- pour une capacité de 100 personnes.

Les établissements devront en outre comporter une aire de stationnement pour les deux roues.

Les dispositions applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles qui sont appliquées aux établissements auxquels on peut le plus directement les assimiler.

12.3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES LASSES

PRINCIPE SUR L'OBLIGATION DE PLANTER ET CARACTERISTIQUES PAYSAGERES :

- Les caractéristiques paysagères et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, en fonction de leur état sanitaire, par des plantations d'espèces équivalentes ou indigènes. Les jardins en cœur d'îlot sont à préserver, voire à reconstituer en cas de reconstruction.

- Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

- Même en cas de réaménagement, les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

- Les arbres isolés ou plantations mentionnées au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L. 123-1 7° et par application de l'article L. 442-2 du code de l'Urbanisme.
- Les abris de jardin devront faire l'objet d'un écran végétal.

13.1. Espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant au document graphique (pièce n° 3.1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Espaces boisés non classés
Les constructions ne seront autorisées que :
- si elles respectent le boisement existant ; un relevé des arbres à conserver, à abattre et à replanter sera exigé à l'appui de la demande d'autorisation de construire ;
- et que si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant excepté pour les annexes qui ne doivent pas excéder une SHON de 25 m².

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DAMMARIE-LES-LYS

A U

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DESTINEES A ÊTRE OUVERTES A L'URBANISATION

CHAPITRE 1 : ZONE AU1

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone AU1 correspond à une grande propriété dont la qualité architecturale et paysagère doit être préservée, tout en permettant une valorisation des opportunités foncières qu'elles représentent.

Elle intègre plusieurs bâtiments qualitatifs identifiés comme étant l'Aumônerie dite la « Maison des Pères », l'Hôtellerie, la construction principale centrée sur le terrain d'assiette foncière au jour de la présente révision, la maison du gardien située en bordure de RN 6, une grotte localisée à proximité de la limite communale.

Il s'agit du site de « la Croix Saint-Jacques » qui se compose, à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des parcelles cadastrées section AO n^{os} 87 et 254.

Outre la préservation du patrimoine bâti et de la plus grande partie des plantations existantes, cette zone pourra accueillir un petit programme immobilier bien intégré dans son environnement de qualité, avec une mise en valeur paysagère du bâtiment central principal et sous réserve de la réalisation d'une réflexion environnementale. Ce programme de constructions nouvelles s'inscrit dans le cadre d'une réceptivité totale de 200 logements, dont 70 % de T3, T4 et T5, répartis en un minimum de 7 collectifs.

Sous réserve du financement des besoins générés en terme d'accueil dans les équipements publics, la dite opération pourra faire l'objet d'un dépôt de permis groupé valant division, sans procédure de modification du présent Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article AU1 2.

Ainsi, sont interdits :

- les installations soumises à autorisation ou à déclaration au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- les bâtiments liés aux activités artisanales, industrielles, commerciales dès lors qu'elles ne sont pas exercées dans un cadre social ;
- les entrepôts et les bâtiments à usage de stockage ;
- les nouvelles antennes de téléphonie mobile ;
- les bâtiments agricoles ;
- les chapiteaux ;
- les carrières ;
- implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat ;
- les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 5.00 mètres de hauteur et l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme ;
- habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles ;
- les campings et mobil home titre des articles R.443-6 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

De manière générale, l'article R 111-14-2 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

L'édification de clôture est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.

La présente opération doit inclure la réhabilitation des bâtiments existants.

Compte tenu de la présence d'une station service, en tant qu'installation soumise à la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 précitée, un périmètre de protection devra être respecté. Par ailleurs, les constructions doivent prendre en compte la servitude archéologique annexée au présent plan local d'urbanisme.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RN 6, les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la construction de bâtiments nouveaux sous réserve qu'ils soient destinés à l'habitation ;
- la réhabilitation à l'identique et l'aménagement des constructions existantes, sous réserves qu'ils n'en modifient pas le volume et l'aspect et du respect des affectations définies ci-dessous (en fonction des bâtiments existants au jour de l'entrée en vigueur du présent document d'urbanisme) :
- pour l'Aumônerie dite la « Maison des Pères » : habitat et/ou activités sociales
- pour l'Hôtellerie : habitat et activités sociales
- pour le bâtiment principal : habitat, services, professions libérales ou bureaux
- pour le bâtiment affecté à l'usage du gardien : habitat, services, professions libérales ou bureaux
- les équipements publics ou privés collectifs ou d'intérêt général ;
- dès la conception d'immeuble à usage d'habitat collectif ou/et des groupes d'habitation comprenant plus de 5 logements, doivent être intégrés les locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitat collectif dont la SHON est inférieure ou égale à 3 100 m² ;
- pour les parties d'immeubles ou immeubles destinés au commerce, aux activités de services, aux bureaux, les usages ne doivent pas engendrer pas de nuisances à l'égard du voisinage et conformément aux besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers ;

- des annexes expressément destinées à des locaux à déchets ;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;
- la restauration des ruines ;
- les clôtures.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, et dans ce dernier cas, uniquement dans le cadre de la réalisation d'une opération groupée.

L'accès par la RN6 devra être limité et nécessitera l'avis des services compétents.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

3.1. Accès

▪ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries privées et publiques, doivent, de manière générale, être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants ; et d'effectuer des entrées et sorties sans danger.

▪ Les voiries secondaires doivent avoir une emprise minimum de 3.50 mètres de largeur, hors stationnement et doit atteindre 8 mètres en cas de débouché sur la RN6 sans ne pouvoir desservir plus de 150 logements. L'emplacement total, de chaque place incluant le dégagement, doit être de 25 m².

▪ Concernant les voiries principales, c'est-à-dire celles aménagées de plus de 150 mètres de longueur ou desservant plus de 150 logements : leur création est soumise à des conditions particulières de tracé, d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de l'utilisation des terrains

riverains ou avoisinants, ou dans la perspective de leur intégration dans la voirie publique communale et il doive avoir au moins 12 mètres de largeur d'emprise de voirie hors stationnement, lequel ne peut être que longitudinal.

3.2. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3.3. Accessibilité des personnes handicapées à la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE AU1 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics dans les conditions décrites ci-après.

Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation ou extension de construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

▪ Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, conformément aux articles L. 33 et L. 35-8 du code de la santé publique.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles est soumis à leur traitement préalable. Or, tous les rejets résultant d'une utilisation de l'eau autre que domestique sont qualifiés de rejets industriels.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, les aménagements devront viser à réduire en amont la pollution par temps de pluie, en particulier en ce qui concerne les aires de stationnement en surface. Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositifs techniques dits alternatifs, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts) et écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.) : ces dispositifs, à charge des constructeurs, doivent être proportionnés et appropriés pour permettre le stockage et la réinjection dans les sols.

Par ailleurs, la continuité de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement devra être assurée en permanence dans les fossés.

4.3. Desserte téléphonique, électrique et tout autre réseau câblé

Dans les opérations d'ensemble ou opérations groupées, les dessertes téléphonique et électrique doivent être enterrées, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les extensions des réseaux et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE AU1 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE AU1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute nouvelle construction devra observer une marge de recul par rapport aux limites séparatives d'au moins 2.50 mètres comptés horizontalement en tout point de la construction et mesuré à partir de l'alignement de ces voies.

6.2. Cette marge de reculement est portée à un minimum de 10 mètres le long de la RN 6.

6.3. Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà d'une bande de 15 mètres mesurée à partir de la limite du territoire communal.

6.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public.

ARTICLE AU1 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà d'une bande de 15 mètres mesurée à partir de la limite du territoire communal.

Aucune construction nouvelle n'est autorisée en limite séparative, un recul de 2.50 mètres doit être au minimum, observé.

▪ Par ailleurs, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la construction située en vis-à-vis doit être au moins égale à 2,50 mètres si les deux façades concernées ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales, et au moins à 8,00 mètres si elles en comportent ; par ailleurs, les baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer.

▪ Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

▪ La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la construction située en vis-à-vis doit être au moins égale à 2,50 mètres si les deux façades concernées ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales, et au moins à 8,00 mètres si elles en comportent ; par ailleurs, les baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer.

▪ Pour des raisons architecturale ou d'esthétisme, tous les balcons et toutes les loggias dotées obligatoirement d'une allège doivent être envisagées de manière à éviter l'écoulement des eaux sur les passants et/ou la chute d'objets roulants.

▪ Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU1 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments composant l'unité foncière est 25 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE AU1 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'au faîtage. Néanmoins, cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées, paratonnerres, (lesquels doivent s'insérer dans l'environnement – cf. article 13).

Pour les façades surmontées d'une terrasse, le niveau le plus élevé est la rive supérieure de la façade.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :

R + 3 pour 40 % maximum d'emprise au sol des constructions nouvelles de l'opération, soit une hauteur de 15 mètres mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage.

R + 2 + C, soit une hauteur de 13 mètres mesurée depuis le terrain naturel.

10.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'une construction existante.

10.3. Des annexes destinées à recevoir des locaux à déchets d'une hauteur maximale de 3.50 mètres.

10.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public.

ARTICLE AU1 11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES :

▪ L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable[1]. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

▪ CHARTE DES COULEURS : En outre, toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux.

▪ RESTAURATION :

- La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant.

- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, devront être respectés les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).

- Lors du projet d'aménagement, il s'agit de veiller à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

▪ CONSTRUCTION :

- Il s'agit de veiller à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements, etc.), la qualité et la mise en œuvre des matériaux.

[1] Toute autorisation de construire ne sera pas accordée 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.

- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des zones constructibles, des écrans végétaux devront impérativement être plantés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être ménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

11.1. Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Seules les toitures à 4 pentes, 3 pentes sous réserve de se raccorder à un bâtiment, les toitures à la Mansart, sont autorisées pour les bâtiments d'habitation, et ce sous réserve des dispositions qui suivent.

Pour les toitures à la Mansart, les pentes doivent être comprises entre 60° et 85° pour le brisis, et 5° et 30° pour le terrasson. L'éclairement éventuel des combles en pente ou à la Mansart doit être assuré par des ouvertures en lucarnes ou en lucarnes rampantes dont la somme des largeurs n'excède pas la moitié de la longueur totale de la toiture.

Les constructions nouvelles à usage d'habitat collectif peuvent aussi être couvertes en partie(s) par une toiture terrasse sous réserve que l'ensemble s'inscrive harmonieusement dans l'environnement urbain et qu'elles ont vocation à lier les bâtiments entre eux.

L'ensemble de ces toitures doit être recouvert de tuiles plates aspect vieilli petit moule à recouvrement de 8 m² au minimum, ou 80 au m² minimum pour les parcelles concernées par le L. 123-1 7°, sauf si les bâtiments existants utilisent des matériaux différents, ou matériaux aspect zinc ou cuivre en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2. Réseaux

Ils seront encastrés dans les façades pour les nouvelles constructions. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les nouvelles clôtures ou les façades de nouvelles constructions en harmonie avec celles-ci.

11.3. Parements extérieurs

En cas de réhabilitation, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent PLU, qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels.

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes en reprenant les mêmes matériaux en soubassement (compris entre 0.80 et 1.20 mètres de hauteur) et surélevé de grilles ou de ferronnerie.

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

LIMITE : Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

11.5. Dispositions diverses

▪ La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

▪ Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions sous respect des servitudes archéologiques : Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparative est interdit.

▪ Les systèmes de climatisation doivent être insérées dans les constructions nouvelles.

11.6. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU1 12 : STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

De manière générale, les changements d'affectations doivent observer les prescriptions suivantes sans affecter les stationnements existants.

Doivent être prévus des emplacements aisément accessibles, fermés pour les voitures d'enfants et au moins couverts pour les bicyclettes.

En cas de construction neuve et d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il pourra être fait application des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible ou de la réalisation des places sur un terrain situé dans l'environnement immédiat support de l'opération ou la ratification d'une concession.

La pente, dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement, des rampes d'accès aux aires de stationnement ne pourra excéder 5%.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

longueur : 5 mètres,

largeur : 2.30 mètres,

dégagement : 6 mètres.

En cas de stationnement longitudinal, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

longueur : 5 mètres,

largeur : 2 mètres,

dégagement : 3 mètres.

En cas de stationnement en épis, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

longueur : 5 mètres,

largeur : 2.90 mètres,

dégagement : 6 mètres.

soit une surface moyenne de 25 m^2 par emplacement, accès et dégagement compris.

12.1. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique pris pour l'application et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l’arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

12.2. Nombre d'emplacements requis

▪ Constructions à usage d'habitat collectif

Il sera créé 3 places de stationnement pour deux unités de logement avec une incorporation de 70 % de l'ensemble des places requises dans le corps principal des bâtiments, par une construction souterraine pour la majorité (50 %) d'entre elles.

En outre, pour les bâtiments accueillant plus de 10 logements, il sera aménagé 1 place visiteur par tranche de 10 logements.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues à raison d'un aménagement d'au moins 1 m² par logement.

▪ Constructions à usage de bureaux ou de services

Il sera réalisé une surface consacrée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux.

Les dispositions applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles qui sont appliquées aux établissements auxquels on peut le plus directement les assimiler.

12.3. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU1 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

PRINCIPE SUR L'OBLIGATION DE PLANTER ET CARACTERISTIQUES PAYSAGERES :

▪ Les caractéristiques paysagères et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, en fonction de leur état sanitaire, par des plantations d'espèces équivalentes ou indigènes.

▪ Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

▪ Même en cas de réaménagement, les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

▪ Les arbres isolés ou plantations mentionnées au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L. 123-1 7° et par application de l'article L. 442-2 du code de l'Urbanisme.

13.1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique (pièce n° 3.1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Espaces boisés non classés

Les constructions ne seront autorisées que :

- un relevé des arbres à conserver, à abattre et à replanter sera exigé à l'appui de la demande d'autorisation de construire ;

- et que si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Pour les seules nouvelles constructions, une réceptivité totale de 16 000 m² de surface hors œuvre nette est autorisée, soit un COS de 0.30.

14.3. Aucun COS n'est fixé pour l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes.

14.3. Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS.

14.4. En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation il sera tenu compte de la surface hors oeuvre nette préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.

14.5. Pour les autres occupations du sol admises, les possibilités maximales de construction résulteront de l'application des articles AU1 3 à AU1 13 avec une limite de constructibilité à 15 m², la somme desquelles constructions nouvelles construction ne pourra pas excéder les 16 000 m² de SHON autorisée sur la zone.

14.6. En cas de permis groupé valant division, il doit répartir la SHON restante après opération par lot.

CHAPITRE 3 : ZONE AU 3

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DESTINEES A ÊTRE OUVERTES A L'URBANISATION

CHAPITRE 2 : ZONE AU2

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone AU2 correspond à une petite emprise située en continuité de la zone de commerce et d'activités de Chamlys qu'il s'agit de mettre en valeur par un aménagement à caractère commercial et économique valorisant l'entrée de ville par la RD 372 et la RD 142.

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation après modification du présent règlement.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU2 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article AU2 2.

Ainsi, sont interdits :

- les installations soumises à autorisation ou à déclaration au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- les bâtiments liés aux activités artisanales, industrielles ;
- les entrepôts et les bâtiments de stockage ;
- les bâtiments agricoles ;
- les chapiteaux ;
- les carrières ;
- les constructions à usage d'habitat collectif ;
- les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 5.00 mètres de hauteur et l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles ;
- les campings et mobil home titre des articles R.443-6 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU2 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

▪ RAPPELS :

De manière générale, l'article R 111-14-2 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

L'édification de clôture est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la voie ferrée, les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

▪ Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité économique (hôtellerie, etc.), commerciale, tertiaire sous réserve que soit prévue une insertion paysagère particulière compte tenu des enjeux environnementaux inhérents à une entrée de ville ;
- les équipements publics ou d'intérêt général ;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;
- les clôtures.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute nouvelle construction devra observer une marge de recul, par rapport aux limites séparatives, d'au moins 2.50 mètres comptés horizontalement en tout point de la construction et mesurée à partir de l'alignement de ces voies.

6.2. Cette marge de recul, calculée à partir de l'axe médian de la chaussée, est portée à un minimum de 10 mètres le long de la RD 142.

ARTICLE AU2 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle devra être implantée en limite séparative ou observer une marge de recul d'au moins 2.50 mètres par rapport aux limites séparatives.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DAMMARIE-LES-LYS

A U

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DESTINEES A ÊTRE OUVERTES A L'URBANISATION

CHAPITRE 3 : ZONE AU 4

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone AU4 correspond, en partie, au lieudit les « Terres Douces », ancienne zone d'aménagement concerté à vocation d'activité initiée en 1991 et exempt de toute réalisation. Elle a vocation à accueillir un futur quartier résidentiel et éventuellement intégrer des opérations entrant dans les opérations de renouvellement urbain de la Plaine-du-Lys, limitrophe au secteur des bords de Seine voué à une restructuration axée sur le développement des sports, du loisirs, de culture…

Cette zone doit s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble, qui pourra faire l'objet de plusieurs tranches sous forme de permis de construire valant division.

Ceci étant, la première tranche devra s'asseoir sur un terrain d'assiette représentant au moins 40 % de la superficie totale de la zone AU4. Ce premier programme comportera des maisons individuelles sur un parcellaire moyen d'environ 500 m² (environ 100 maisons individuelles) et de grandes villas à l'entrée du quartier, regroupant des logements collectifs (maximum 25), et accompagnés de quelques maisons de ville (maximum 20).

La valorisation de ce secteur, localisé en bordure du périmètre du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français et à quelques pas des berges de Seine, nécessite d'une part d'améliorer sa desserte, d'autre part de mobiliser un foncier, en partie, très morcelé.

Ainsi, l'opération devra s'intégrer dans cet environnement de qualité, qui plus est s'agissant d'une des seules opportunités d'extension de la zone pavillonnaire. Une nécessaire réflexion devra permettre une mise en valeur paysagère basée sur une réflexion environnementale, en intégrant notamment des jalonnements cyclables et des cheminements piétons.

L'aménagement de la zone pourra être optimisée et valorisée au regard d'opérations groupées. Cette zone pourra s'urbaniser dès approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Il serait opportun d'intégrer, lors de l'aménagement :

Risques naturels : dans les territoires comportant une proportion importante de minéraux argileux, communément dénommés « argile », « glaise », « marnes », « limons », l'ensemble des constructions et installations visées au présent article ne sera autorisé que si des fondations et dispositifs constructifs susceptibles d'éviter les tassements différentiels sont mis en œuvre.

Compte tenu de l'affectation antérieure de certains sols, une étude devra être réalisée avant l'aménagement du seul lieudit « Les terres Douces »;

S'agissant des lignes électriques aériennes de haute tension, des dispositions particulières visant à la protection de la santé publique devront être intégrées lors de l'aménagement ;

S'agissant de la ligne ferroviaire et de la présence d'activités voisines ~~d'installations~~ nuisantes, il s'agira de prévoir, au besoin, des dispositions particulières en terme d'intégration et/ou d'aménagements paysagers et/ou de reculement et/ou de remblais adaptés.

Afin de tenir compte des nuisances générées par les activités voisines, il s'agira de prévoir des aménagements végétaux ou des remblais « adaptés ».

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU4 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article AU4 2.

Ainsi, sont interdites :

- les installations soumises à autorisation ou à déclaration au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- les bâtiments liés aux activités artisanales, industrielles, commerciales, économiques, tertiaires et de bureaux ;
- les entrepôts et les bâtiments de stockage ;
- les bâtiments agricoles ;

- les chapiteaux ;
- les carrières ;
- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat ;
- les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 5.00 mètres de hauteur et l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme ;
- habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles ;
- les campings et mobil home titre des articles R.443-6 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU4 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

▪ RAPPELS :

De manière générale, l'article R 111-14-2 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

L'édification de clôture est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.

Compte tenu de la présence d'une station d'épuration, en tant qu'installation soumise à la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 précitée (arrêtés type n° 261 bis et n°1434 relatifs aux installations de distribution de carburant), un périmètre de protection devra être respecté.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la voie ferrée, les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

▪ Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la construction de bâtiments nouveaux sous réserve qu'ils soient destinés à l'habitation et qu'il fasse l'objet d'une opération d'ensemble sous forme de (un ou plusieurs) permis de construire groupé valant division ; dernière modalité qui peut ne pas s'appliquer en ce qui concerne l'intégration d'opération entrant dans le cadre des opérations de renouvellement urbain de la Plaine-du-Lys ;
- les annexes ;
- les garages ;
- les équipements publics ou privés collectifs ou d'intérêt général ;
- dès la conception d'immeuble à usage d'habitat collectif, doivent être intégrés les locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères ;
- les équipements publics ou privés collectifs ou d'intérêt général ; et particulièrement toute construction ou installation relative à l'exploitation, l'entretien, le fonctionnement spécifique du service public d'intérêt général ou d'intérêt collectif de l'activité ferroviaire ;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;
- les clôtures ;
- les piscines.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU4 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, et dans ce dernier cas, uniquement dans le cadre de la réalisation d'une opération groupée.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

3.1. Accès

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries privées et publiques, doivent, de manière générale, être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants ; et d'effectuer des entrées et sorties sans danger.

3.2. Voirie

Les voiries devront être aménagées selon leur usage suivant les règles ci-après définies :

- les voiries doivent présenter une largeur minimum de 7 mètres et être aménagée, en sens unique, de manière à se fondre dans un environnement destiné à recevoir une circulation semi piétonne et semi routière dès lors qu'elles n'ont vocation qu'à desservir des lots ;

- les voiries structurantes se maillant avec les voiries existantes doivent présenter une largeur minimum de 10 mètres pour les voiries secondaires, pouvant accueillir un stationnement longitudinal d'un seul côté, et de 12 mètres pour les voiries principales, pouvant accueillir un stationnement longitudinal des deux côtés.

La longueur totale des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 mètres, non comptée la placette de retournement aménagée à l'issue de ces impasses, de telle sorte que les véhicules, les camions destinés au ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

3.3. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3.4. Accessibilité des personnes handicapées à la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE AU4 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics dans les conditions décrites ci-après.

Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation ou extension de construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, conformément aux articles
L. 33 et L. 35-8 du code de la santé publique.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, les aménagements devront viser à réduire en amont la pollution par temps de pluie, en particulier en ce qui concerne les aires de stationnement en surface. Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositifs techniques dits alternatifs, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts) et écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.) : ces dispositifs, à charge des constructeurs, doivent être proportionnés et appropriés pour permettre le stockage et la réinjection dans les sols.

Par ailleurs, la continuité de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement devra être assurée en permanence dans les fossés.

4.3. Desserte téléphonique, électrique et tout autre réseau câblé

Dans les opérations d'ensemble ou opérations groupées, les dessertes téléphonique et électrique doivent être enterrées, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les extensions des réseaux et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE AU4 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Concernant les maisons individuelles, la superficie au sol minimum par lot devra être au moins égale à 450 m².

ARTICLE AU4 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute nouvelle construction devra être implantée à l'alignement ou observer une marge de reculement d'au moins 2.50 mètres comptés horizontalement en tout point de la construction et mesuré à partir de l'alignement des voies, en concordance avec le plan de masse du permis de construire valant division validé.

6.2. Cette marge de reculement devra, pour les façades comportant des baies principales, être portée à 4 mètres le long de la rue de Seine et de la rue Léo Lagrange existantes au jour de l'approbation de la présente révision.

6.3. Excepté pour l'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes, le respect d'une bande de 10 mètres, décomptée à partir de la limite d'emprise ferroviaire, devra être observé pour la réalisation des constructions à usage d'habitation. Cette marge pourra ne pas s'appliquer en cas d'isolation acoustique particulière.

6.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public.

ARTICLE AU4 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1.

Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement ou en retrait selon les règles ci-après définies :

en cas de retrait, la distance entre la construction et la limite séparative (L) sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), mesurée entre le niveau du terrain naturel et à l'égout de toiture, avec un minimum de 4 mètres ;

en cas de mur aveugle ou mur pignon, la distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à 2 mètres.

7.2. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public.

ARTICLE AU4 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1.

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la construction située en vis-à-vis doit être au moins égale à 2,50 mètres si les deux façades concernées ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales, et au moins à 8,00 mètres si elles en comportent ; par ailleurs, les baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer.

8.2. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public.

ARTICLE AU4 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE AU4 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE : La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'au faîtage ou jusqu'à l'acrotère.

Toutefois, cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées, paratonnerres, appareil d'ascenseur et ventilation (lesquels doivent s'insérer dans l'environnement – cf. article 13).

Cette définition doit être aménagée dans les zones du PPRI, dans la mesure où la hauteur admise est calculée non par référence au terrain naturel mais par référence à la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20 mètres.

Par ailleurs, ces dispositions sont aménagées, selon les conditions et dans les deux cas suivants :

en cas de remblais, le point de référence est constitué par le sol naturel existant à la date d'approbation de la présente révision ;

en cas de terrain en pente, celui-ci est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum, dans le sens de la plus grande pente. Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur prise en compte se mesure au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles et au plus égales à 30 mètres dont on aura divisé les façades de longueur supérieure à 30 mètres.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :

R + 1 + C ou R + 2 pour les constructions de maisons individuelles soit une hauteur ne pouvant excéder 11 mètres ;

R + 2 + C pour les maisons de ville et logements collectifs soit une hauteur ne pouvant excéder 13 mètres.

10.3. Doivent être prévues pour les collectifs des annexes destinées à recevoir des locaux à déchets d'une hauteur maximale de 3.50 mètres.

ARTICLE AU4 11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES :

▪ L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable[2]. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

▪ CHARTE DES COULEURS : En outre, toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux.

▪ CONSTRUCTION :

- Il s'agit de veiller à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements, etc.), la qualité et la mise en œuvre des matériaux.

- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des zones constructibles, des écrans végétaux devront impérativement être plantés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

11.1. Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

[2] Toute autorisation de construire ne sera pas accordée 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 toitures à plusieurs pans sont autorisées, à défaut des toitures terrasses. Les pentes des toitures seront comprises entre 30 ° et 45 °.

Pour les toitures à la Mansart, les pentes doivent être comprises entre 60° et 85° pour le brisis, et 5° et 30° pour le terrasson. L'éclairement éventuel des combles en pente ou à la Mansart doit être assuré par des ouvertures en lucarnes ou en lucarnes rampantes dont la somme des largeurs n'excède pas la moitié de la longueur totale de la toiture.

L'ensemble de ces toitures doit être recouvert de tuiles plates aspect vieilli petit ou grand moule (10 unités par m² au minimum) de coloris brun et rouge de préférence ou de matériaux aspect zinc, cuivre ou ardoise.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que ponctuellement, afin de relier deux volumes principaux recouverts d'une toiture à pente.

11.2. Réseaux

Ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture pour les nouvelles constructions. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les nouvelles clôtures ou les façades de nouvelles constructions en harmonie avec celles-ci.

11.3. Parements extérieurs et matériaux

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

Les volets seront persiennés ou pleins, à barre sans écharpe

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent PLU, qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels.

11.4. Clôtures

- PRINCIPE : Les clôtures et/ou barrières végétales doivent être conçues dès l'obtention des permis de construire groupés valant division et validées pour l'ensemble des opérations de

manière à s'harmoniser entre elles. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

- S'agissant des constructions bordant les voiries publiques existantes à la date d'approbation du présent PLU ou les voiries principales de 12 mètres, seules sont autorisées les clôtures maçonnées constituées de mur plein ou de mur de soubassement surélevé de grilles ou ferronneries. Dans l'hypothèse d'un mur de soubassement surélevé d'une grille, la proportion du soubassement devra représenter un maximum de 1/3 de la hauteur totale.

Les clôtures des maisons individuelles, bordant la voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, doivent être intégrées à la demande.

- S'agissant les autres voiries, une alternative végétale (barrière végétale, haies avec ou sans grillage) et /ou minérale (selon les principes définis ci-dessus dans le paragraphe des voiries publiques ou principales) peut être envisagée afin de permettre une continuité végétale avec les espaces naturels existants ou à créer. Ceci étant, les angles de rues doivent être marqués par des clôtures maçonnées.

- LIMITES : Peuvent déroger à l'application de ces dispositions, les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique qui doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

11.5. Dispositions diverses

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions : Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

ARTICLE AU4 12 : STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Doivent être prévus des emplacements aisément accessibles, fermés pour les voitures d'enfants et au moins couverts pour les bicyclettes.

En cas de construction neuve et d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il pourra être fait application des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible ou de la réalisation des places sur un terrain situé dans l'environnement immédiat support de l'opération ou la ratification d'une concession.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne pourra excéder 5%.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

longueur : 5 mètres,

largeur : 2.30 mètres,

dégagement : 6 mètres : Cette règle du dégagement pourra ne pas s'appliquer pour l'habitat individuel.

12.1. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique pris pour l'application et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

12.2. Nombre d'emplacements requis

▪ Constructions à usage d'habitat collectif non social

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum de deux places par unité de logement dont une

des deux sera obligatoirement couverte. Ces emplacements créés seront de préférence couverts.

En outre, pour les opérations supérieures à 5 logements, il sera aménagé 1 place visiteur par tranche de 5 logements.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues à raison d'un aménagement d'au moins 1 m² par logement.

▪ Construction à usage d'habitat collectif social

Les dispositions légales applicables en matière de logements sociaux (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme) : il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour 1 logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

▪ Constructions à usage d'habitat individuel

Il sera aménagé deux places de stationnement par unité de logement, dont une au moins, sera couverte.

12.3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE AU4 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Principe sur l'obligation de planter et caractéristiques paysagères :

▪ Les caractéristiques paysagères et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, par des plantations d'espèces équivalentes ou indigènes.

▪ Les espaces libres des espaces communs (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager et doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par parcelle privative. Une équivalence permettra de remplacer un arbre de haute tige par 10 mètres de haie libre, tout en conservant la plantation d'un arbre de haute tige par parcelle privative.

▪ Les abris de jardin devront être dissimulés derrière un écran végétal.

13.2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique (pièce n° 3.1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU4 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Un COS maximum de 0.40 est autorisé sur cette zone

14.2. Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS.

14.3. En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation il sera tenu compte de la surface hors oeuvre nette préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.

14.4. En cas de permis groupé valant division, il doit répartir la SHON restante devra être répartie après opération, par lot.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DAMMARIE-LES-LYS

N

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE : ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone recouvre trois types de territoires, pour l'essentiel boisés et présentant un intérêt faunistique, floristique ou paysager :

- les parcelles ou ensembles de parcelles déjà construits sur une très faible densité qui correspondent au secteur Na permettant l'aménagement des constructions existantes, dans le respect des espaces boisés ;

- le secteur du château des Vives-Eaux (Nb) qui pourra faire lui aussi l'objet d'un aménagement des constructions existantes et d'une extension modérée, la partie située entre la rue des Vives-Eaux et la RD 376 pouvant accueillir des équipements publics, et en particulier un cimetière paysager dont l'emplacement précis reste à déterminer ;

- les emprises boisées ou rurales (secteur Nc) appartenant ou non au massif de Fontainebleau et qui font l'objet d'une protection absolue (inconstructibilité et classement des boisements existants).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

▪ Dans tous les secteurs, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article N 2. Ainsi, sont interdits dans tous les secteurs :

- les installations soumises à autorisation ou à déclaration au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- les bâtiments liés aux activités artisanales, industrielles et au stockage ;
- les entrepôts ;
- les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) ;
- les carrières ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme ;
- les campings et mobil home titre des articles R.443-6 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme.

▪ Dans le secteur Na, sont interdites, hormis dans le cas de sinistre, toutes constructions ou installations nouvelles excepté celles liées au fonctionnement d'un service public, à un équipement d'intérêt collectif, à une activité de plein air, de découverte de la nature ou sportive ou celles rendues nécessaires pour la protection du patrimoine existant.

▪ Dans le secteur Nc : sont interdites, hormis dans le cas de sinistre, toutes nouvelles constructions ou installations excepté celles liées au fonctionnement d'un service public, à un équipement d'intérêt collectif, à une activité de plein air ou sportive ou celles rendues nécessaires pour la protection du patrimoine existant.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.

L'édification de clôture est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les fragments de territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) pris en application de l'article L. 562-1 du code de l'environnement et du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, l'ensemble des constructions et installations visées au présent article ne sera autorisé que s'il respecte les dispositions réglementaires applicables dudit PPRI joint en annexe.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans le secteur **Na** :
  - l'aménagement de l'existant, les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, sous réserve qu'ils n'en modifient pas le volume ;
  - les installations et constructions nouvelles liées au fonctionnement d'un service public, à un équipement d'intérêt collectif, à une activité de plein air, de découverte de la nature ou sportive pouvant s'insérer sans dommage dans l'environnement ou celles rendues nécessaires pour la protection du patrimoine existant ;
  - les ouvrages d'intérêt public (captage, réservoir d'eau, aires de stationnement...), à condition de s'intégrer au site ;
  - les antennes de téléphonie mobile dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ;
  - les équipements publics autorisés par application des dispositions de la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français et sous réserve que leur conception et leur réalisation respectent le caractère naturel du secteur ;
  - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques soulignés dans le plan de prévention des risques d'inondation ;
  - les aménagements et les installations liés aux activités de découverte de la nature ;
  - la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
  - dans l'emprise concernée par l'activité ferroviaire, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la rénovation et à l'extension des installations techniques sous réserve qu'elles soient indispensables au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif ;
  - les constructions et les aménagements directement nécessaires à l'exploitation des captages ;
  - les clôtures de terrains agricoles et les abris de moins de 20 m² utiles à l'activité agricole (abris, techniques, viticulture, arboriculture…), dans le respect des sites et de l'environnement (art. R. 442-2 du Code de l'Urbanisme).

- Dans le secteur **Nb** :
  - la réalisation d'un ensemble de 3000 m2 de plancher hors œuvre nette dans l'emprise du château des Vives-Eaux, sous réserve que les constructions s'intègrent dans le cadre d'un programme de valorisation économique (hôtellerie, bureaux, équipement sportif ou de loisir, etc.) du site en prévoyant, pour ce faire, une insertion paysagère particulière ;
  - la réalisation d'un cimetière paysager ;
  - la réalisation d'équipements publics, sous réserve que leur conception et leur réalisation respectent le caractère naturel du secteur ;
  - l'implantation d'antennes de radiotéléphonie ;
  - la réalisation d'une aire de gens du voyage sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage existant et que les matériaux utilisés s'harmonisent avec l'environnement existant.

- Dans le secteur **Nc**, peuvent être autorisés :
  - les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection de toitures, à condition de ne pas augmenter la population exposée ;
  - les extensions limitées qui seraient nécessaires à la mise aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;
  - les antennes de téléphonie mobile dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ;
  - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques soulignés dans le plan de prévention des risques d'inondation ;
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens ;
  - les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
  - dans l'emprise concernée par l'activité ferroviaire, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la rénovation et à l'extension des installations techniques sous réserve qu'elles soient indispensables au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif ;
  - les équipements publics autorisés par application des dispositions de la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français et sous réserve que leur conception et leur réalisation respectent le caractère naturel du secteur ;
  - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

▪ Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique, et éventuellement par application de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme.
▪ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.
▪ Le raccordement de l'accès automobile de la parcelle à la voirie publique ou privée commune à plusieurs fonds sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie, une plateforme visible de la chaussée permettant d'effectuer des entrées sorties sans danger ; en conséquence, le portail sera si possible en retrait d'au moins 5 m au droit des accès automobiles.

3.2. Voirie

Sans objet

3.3. Accessibilité des personnes handicapées à la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique pris pour l'application et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics dans les conditions décrites ci-après.

Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

4.1. Alimentation en eau potable

▪ Lorsque le réseau d'eau potable existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute opération requérant une alimentation en eau.

▪ En l'absence de ce réseau, les constructions et les utilisations du sol prévues ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge les dispositifs techniques (pompages, captages, ...) permettant de les alimenter conformément à la réglementation correspondante en matière de protection sanitaire.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, conformément aux articles L. 33 et L. 35-8 du code de la santé publique.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.
En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge , les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements peuvent comprendre des dispositifs appropriés proportionnés permettant le stockage et/ou leur réinjection dans le sol.
Par ailleurs, la continuité de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement devra être assurée en permanence dans les fossés.

4.3. Desserte téléphonique, électrique et tout autre réseau câblé

▪ L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Les déboisements seront en particulier strictement limités.
Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

▪ Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont enterrés, les raccordements aux constructions le sont également obligatoirement, sauf impossibilité technique.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

▪ Dans tous les secteurs, un recul de toute construction ou extension de 4 mètres, comptés horizontalement en tout point de la construction, par rapport à l'alignement de la voie publique doit être observé.

▪ Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

▪ Toute nouvelle construction doit observer une marge de reculement qui ne doit pas être inférieure ou égale 2.50 mètres de la limite séparative.

▪ Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement, d'extension, de construction d'équipements publics.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerres (lesquels doivent s'insérer dans l'environnement – cf. article 13).

10.1. Dans le secteur Nb du château des Vives-Eaux, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder R + 2+ comble, soit une hauteur de 16 mètres mesurées depuis le terrain naturel le plus bas jusqu'au faîtage.

10.2. Dans les autres zones, les constructions autorisées doivent s'harmoniser avec l'environnement existant et en aucun cas dépasser la volumétrie et la hauteur du bâti existant.

10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'une construction existante.

10.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES :

▪ L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable[1]. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

▪ CHARTE DES COULEURS : En outre, toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux.

▪ RESTAURATION :
- La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, devront être respectés les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).
- Lors du projet d'aménagement, il s'agit de veiller à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.
▪

▪ CONSTRUCTION :
- Il s'agit de veiller à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements, etc.), la qualité et la mise en œuvre des matériaux.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des zones constructibles, des écrans végétaux devront impérativement être plantés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

11.1. Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, et s'intégrer dans l'environnement et les toitures des bâtiments existants.

Sont interdites les toitures terrasses, les toitures à faible pente et les toitures à un seul versant.

▪ ASPECT DE LA COUVERTURE : Les toitures en pente doivent être recouvertes en tuiles plates aspect vieilli à recouvrement (80 au m² minimum pour les parcelles concernées par le

[1] Toute autorisation de construire ne sera pas accordée 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.

L. 123-1 7°, sauf si les bâtiments existants utilisent des matériaux différents) ou en matériaux aspect ardoise, zinc ou cuivre en harmonie avec les constructions avoisinantes. Néanmoins, cette règle ne s'applique pas pour les toitures à la Mansart qui doivent être expressément recouvertes, pour le terrasson en matériaux aspect zinc, et pour le brisis, en matériaux aspect ardoise.

11.2. Réseaux

Ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture pour les nouvelles constructions. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les nouvelles clôtures ou les façades de nouvelles constructions en harmonie avec celles-ci.

11.3. Parements extérieurs

Dans le cas d'aménagement, d'adjonction, d'extension ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de béton, etc.) est interdit.
Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent PLU, qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels.

11.4. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être identiques aux clôtures existantes sur la propriété, ou aux clôtures voisines.
Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Les murs de clôture doivent être obligatoirement enduits sur les deux côtés.

LIMITE : Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

11.5. Dispositions diverses

▪ La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

▪ Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions : Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparative est interdit.

▪ Les cages d'escaliers, ascenseurs, systèmes de ventilation doivent être incorporés dans le corps du bâtiment.

11.6. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics, et en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne pourra excéder 5%.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2.30 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

En cas de stationnement longitudinal, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :
- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2 mètres,
- dégagement : 3 mètres.

En cas de stationnement en épis, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :
- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2.90 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

Soit une surface moyenne de 25 m_2 par emplacement, accès et dégagement compris.

12.1. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

12.2. Nombre de stationnement requis

▪ Pour les habitations autorisées, il doit être aménagé au moins autant d'aires de stationnement privatives que d'unités de logement sur la parcelle ou le lot.

▪ Pour toute nouvelle construction ou aménagement ou extension autorisés, il doit être aménagé une place de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau/activité tertiaire, ou au moins 1 place par chambre en cas d'hôtellerie, service.

▪ Pour toute installation, construction autre que les logements, équipements publics ou ouvrages publics, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics ;
- disposés de telle sorte qu'ils soient intégrés au site et à l'environnement.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Principe sur l'obligation de planter et caractéristiques paysagères :

▪ La végétation existante doit être respectée.

▪ Toutefois, si, pour des raisons techniques dûment reconnues, des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés, en fonction de leur état sanitaire, par un nombre au moins égal de plantation d'espèce équivalente ou indigène, à planter sur la parcelle.

▪ Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées et recevoir un aménagement paysager.

▪ Même en cas de réaménagement, les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.
• Il sera de même fait usage de végétation chaque fois qu'un équipement devra être en tout ou partie dissimulé.

• La végétation utilisée devra s'inspirer de la végétation locale.

13.2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique (pièce n°3.1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.3. Espaces boisés non classés
Les constructions ne seront autorisées que :
si elles respectent le boisement existant ; un relevé des arbres à conserver, à abattre et à replanter sera exigé à l'appui de la demande d'autorisation de construire ;
et que si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

PRINCIPE :

En zone N, le COS est nul.

Toutefois :

• Pour les équipements de loisirs de plein air publics autorisés au titre de l'article Na et tous les équipements publics, il n'est pas fixé de COS sous réserve des prescriptions applicables du P.P.R.I.. Néanmoins sont autorisées les extensions à hauteur de 15 % de la surface hors œuvre nette du bâti existant et l'aménagement des bâtiments existants, et ce sous réserve de s'intégrer dans le site.

• Pour la zone Nb, est seul autorisé un ensemble de 3 000 m² de plancher hors œuvre dans l'emprise du site du Château des Vives Eaux. Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas aux constructions, extension ou aménagement d'équipement public.

• Pour les ouvrages d'intérêt public (captages, réservoirs d'eau, lignes H.T et T.H.T.,...), il n'est pas fixé de COS.

• En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation il sera tenu compte de la surface hors oeuvre nette préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UB recouvre les quartiers d'urbanisation dense, grands ensembles sociaux et collectifs privés, réalisés depuis les années 60 : sont ainsi compris la Plaine du Lys, l'Abbaye du Lys, la Justice, les Résidences Jean de la Fontaine, le patrimoine social de la rue du Capitaine Bernard De Poret, les collectifs des Résidences Soubiran, de la rue du Lieutenant Moisant à la date de la présente révision, les zones d'habitat collectif proches du parc de Farcy...

De manière générale, des dispositions particulières pourront être prises afin de favoriser les opérations de renouvellement urbain, impulsées dans le cadre de la politique de la Ville, notamment sur le quartier de Plaine du Lys, et sur les secteurs de la Justice, de l'Abbaye du Lys (cf. PADD)… Les aménagements réalisés autour du parc de l'Abbaye du Lys devront être envisagés de manière à valoriser cet espace vert et à l'ouvrir sur le centre Ville à redynamiser.

Des prescriptions particulières sont énoncées afin de respecter l'environnement tant urbain que boisé, existant sur certains sites.

La zone UB est divisée en trois secteurs correspondant à ces différents quartiers, eu égard à leurs caractéristiques propres :

Le secteur **UBa** tend à se confondre avec le périmètre de la zone de redynamisation urbaine instituée au jour de l'approbation du présent document d'urbanisme. L'objectif est d'assurer une meilleure perméabilité du quartier de la Plaine-du-Lys en favorisant les échanges avec le reste de la Ville, tout en raccordant les jalonnements cyclables et cheminements piétons, et de manière générale, en restructurant en profondeur le réseau de desserte du quartier. Cet aménagement d'ensemble s'organise autour des opérations de démolition / reconstruction sur certains îlots destinées par-là même, à une revalorisation du patrimoine social et une mixité tant économique que sociale.

Le secteur **UBb** est composé de petits collectifs sociaux et résidentiels, qui correspondent sensiblement aux mêmes caractéristiques morphologiques, localisés dans le centre bourg et les zones pavillonnaires. La vocation de ce secteur est de permettre une mutation de l'existant dans un objectif de dé-densification et de mixité sociale et commerciale. Sont aussi inclus des sites intégrés dans des opérations de rénovation urbaine.

Le secteur **UBc** sera composé de petits collectifs résidentiels, localisés avenue Louis Barthou et avenue Charles Prieur. La vocation de ce secteur est de permettre la mutation de l'existant, antérieurement à vocation d'équipements collectifs en objectif d'intégration avec l'habitat résidentiel de proximité.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article UB 2.

Ainsi, sont interdits :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- les constructions accueillant des activités industrielles ;
- les entrepôts et les constructions destinés au stockage ;
- les bâtiments agricoles ;
- les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) ;
- les carrières ;
- les nouvelles antennes de téléphonie mobile ;
- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat ;
- les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 5.00 mètres de hauteur et l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur) ;
- les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles ;
- les campings et mobil home titre des articles R.443-6 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme.

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

▪ Rappels :

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7 du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.

L'édification de clôture est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RD 372, de la voie SNCF Paris à Montereau et de la voie SNCF Corbeil-Essonnes à Montereau, les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

▪ Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la construction des bâtiments sous réserve qu'ils soient destinés à l'habitation ;
- les annexes (abris de jardin, garages) liés à l'usage de construction d'habitat individuel sont admises ;
- en cas d'aménagement ou dès la conception d'immeuble à usage d'habitat collectif ou/et des groupes d'habitation, doivent être intégrés, dans le projet global, les locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères ;
- la construction des bâtiments destinés aux activités tertiaires, de commerce, de services aux professions libérales, à condition que ces usages n'engendrent pas de nuisances à l'égard du voisinage ;
- les équipements publics ou privés collectifs ou d'intérêt général ;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;
- les structures destinées à la téléphonie mobile devront être implantées en harmonie avec le guide de bonne conduite signé avec l'Association des Maires de France ;
- les clôtures.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, et dans ce dernier cas, uniquement dans le cadre de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération groupée.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

3.1. Accès

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries privées et publiques, doivent, de manière générale, être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent :

- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants ; et d'effectuer des entrées et sorties sans danger ;
- comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5.50 mètres minimum). Toutefois, dans le seul cas des effets de porche, des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être autorisées ponctuellement. sur une longueur maximum de 15 mètres pour les secteurs UBa et UBb et sur une longueur maximum de 25 mètres dans le seul secteur UBc.
- prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons et des véhicules.

Les voies et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent se retourner, excepté, dans le seul secteur UBc, en cas de création d'une cour intérieure ouverte exceptionnellement à la circulation de véhicules légers.

3.2. Voirie (croquis)

3.2.1. Secteur UBa et UBb :

- avoir au moins 5.50 mètres de largeur d'emprise de voirie (hors stationnement), 1.40 mètres de trottoirs des deux cotés. Toutefois, lorsque l'unité foncière à bâtir ou à lotir, est bordée par un mur en pierres apparentes d'une hauteur d'au moins 2 mètres, l'emprise de voirie (hors stationnement) doit être de 5.50 mètres et 1.40 mètres de trottoir ;
- avoir moins de 50 mètres de longueur,
- desservir au plus 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes.

Secteur UBc :

- avoir au moins 5.50 mètres de largeur d'emprise de voirie (hors stationnement), 1.40 mètres de trottoir sur au moins un coté. Toutefois, des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures d'au minimum 3.50 mètres peuvent être autorisées ponctuellement sur une longueur maximum de 15 mètres ;
- avoir moins de 50 mètres de longueur,
- desservir au plus 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes.[2]

3.2.2. Accès ou passage aménagé de plus de 50 mètres de longueur ou desservant plus de 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes :

Secteur UBa et UBb leur création :

- est soumise au respect minimum des conditions du cas général ci-dessus (article 3.2.1) ;
- peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou dans la perspective de leur intégration dans la voirie publique communale.

Secteur UBc leur création :

- doit avoir au moins 5.50 mètres de largeur d'emprise de voirie (hors stationnement) et 1.40 mètres de trottoir sur au moins un coté.
- Toutefois, des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures d'au minimum 3.50 mètres peuvent être autorisées ponctuellement sur une longueur maximum de 15 mètres ;

3.3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics et aux opérations de renouvellement urbain de la plaine du Lys.

3.4. Accessibilité des personnes handicapées à la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique, et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics dans les conditions décrites ci-après.

Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation ou extension de construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, conformément aux articles L. 33 et L. 35-8 du code de la santé publique.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, les aménagements devront viser à réduire en amont la pollution par temps de pluie, en particulier en ce qui concerne les aires de stationnement en surface. Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositifs techniques dits alternatifs, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts) et écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

4.3. Desserte téléphonique, électrique et tout autre réseau câblé

Dans les opérations d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphonique et électrique doivent être enterrées, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
Les extensions des réseaux et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés sauf impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

6.1. Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou devront observer une marge de reculement d'au moins (d'un minimum) 1 mètre à compter de l'emprise des dites voies publiques ou privées.

6.2. LIMITES :

▪ Toutefois le long des axes nuisants identifiés, les constructions de toute nature devront présenter des isolations acoustiques dont les caractéristiques techniques seront explicitées dans la demande d'autorisation de construire.
▪ Par ailleurs, les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres par rapport au domaine ferroviaire.

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

7.1. En cas de vue directe, toute construction devra être implantée en observant une distance (d) par rapport à la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction concernée (d=H/2) mesurée entre le niveau du terrain naturel et l'égout de la toiture, et ce en observant un minimum de 6 mètres.

7.2. En cas de vue indirecte, la marge minimum à observer passe à 4 mètres.

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

8.1. La distance (d) entre deux constructions à usage d'habitat collectif ou d'activité commerciale/tertiaire implantées sur une même propriété sera au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction (d=H/2), mesurée entre le niveau du terrain naturel et l'égout de la toiture, en observant un minimum de 4 mètres.

8.2. Les constructions à usage d'habitat individuel doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait de celle(s)-ci en observant une marge de reculement qui ne pourra pas être inférieure à 2.50 mètres.

En cas de lotissement ou d'opération groupée sur une même unité foncière, le plan de masse ou le plan de composition pourra intégrer une discontinuité globale du bâti à réaliser de manière à éviter un effet de construction en bande.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Toute nouvelle construction de bâtiment non contiguë à une autre construction ne doit pas dépasser 600 m² d'emprise au sol. Néanmoins, cette règle pourra ne pas s'appliquer dans le cadre des opérations de renouvellement urbain sur le secteur UBa ni dans celles de réalisation de petits collectifs résidentiels sur le secteur UBc.

9.2. Pour être constructible, les constructions et extensions de toute nature doivent respecter les règles définies ci-dessous :

- Secteur UBa : Deux cas sont envisagés :
  - Si la superficie au sol d'une unité foncière est inférieure ou égale à 2000 m², l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie de la dite unité foncière ;
  - Si la superficie au sol d'une unité foncière est supérieure à 2000 m², l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de la dite unité foncière.

- Secteur UBb : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

- Secteur UBc : l'emprise au sol de constructions de toute nature ne peut excéder 45% de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas au sous-sol et aux accès.

9.3. Il n'est pas fixé de règle de surface pour l'aménagement et l'extension des bâtiments existants, ainsi que pour la construction de leurs annexes.

9.4. Il peut être dérogé à ces règles dans le seul cas de réalisation d'opérations de renouvellement urbain à usage d'habitat, autorisées sur la base d'un schéma de cohérence ou d'un plan de masse général.

9.5. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics et aux équipements privés d'intérêt général ou collectifs.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE : La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'au faîtage. Néanmoins, cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées, paratonnerres, (lesquels doivent s'insérer dans l'environnement – cf.

article UB 13). Pour les façades surmontées d'une terrasse, le niveau le plus élevé est la rive supérieure de la façade.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :

▪ *dans le secteur UBa* : R + 4 + comble ou R + 5, soit une hauteur de 19 mètres. La hauteur peut néanmoins être portée à 20 mètres dans la seule hypothèse suivante : en cas d'aménagement de sous-sol destiné à du stationnement et en cas de déchaussement par rapport au sol.
En cas de réalisation d'une toiture à faible pente telle que prévue à l'article UB11 du présent règlement, la hauteur totale de la construction n'excédera pas 17 mètres.

▪ *dans le secteur UBb :*

- R + 3 + comble, soit une hauteur de 17 mètres pour les unités foncières d'une superficie au sol supérieure ou égale à 9 000 m² ;
- et R + 1 + comble, soit une hauteur de 10 mètres pour les unités foncières d'une superficie au sol inférieure à 9 000 m².

En cas de réalisation d'une toiture à faible pente telle que prévue à l'article UB11 du présent règlement, la hauteur totale de la construction n'excédera pas 14 mètres.

▪ *dans le secteur UBc :*

- R + 3 +comble, soit une hauteur totale de la construction de 16 mètres maximum.

10.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'une construction existante.

10.3. Concernant les annexes, leur hauteur ne devra pas excéder 5 mètres.

10.4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics et aux équipements privés d'intérêt général ou collectifs.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES :

▪ L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable[3]. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

▪ CHARTE DES COULEURS : toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux.

11.1. Toitures

11.1.1 TYPE DE CHARPENTE : Sont exclusivement autorisées les toitures à double pente, les toitures à quatre pentes et les toitures à la Mansart. Dans le seul cas des opérations de renouvellement urbain et sous réserve que l'ensemble s'inscrive harmonieusement dans l'environnement urbain existant, cette règle pourra être assouplie dans le sens d'une architecture contemporaine et/ou pour des constructions avec des toitures à faible pente et des toitures terrasses.

11.1.2. PENTE DE LA COUVERTURE : La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°, excepté pour les toitures à faibles pans pour lesquelles la pente ne peut pas être inférieure à 10°, et les toitures à la Mansart comportant un brisis et un terrasson.

11.1.3. ASPECT DE LA COUVERTURE : Les toitures en pente doivent être recouvertes en tuiles plates aspect vieilli à recouvrement petit moule (80 au m² minimum pour les parcelles concernées par le L. 123-1 7°, sauf si les bâtiments existants utilisent des matériaux différents) ou en matériaux aspect ardoise, zinc, cuivre en harmonie avec les constructions avoisinantes. La toiture des annexes devra être s'harmoniser avec l'aspect du bâtiment principal.

LIMITES :
Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'une véranda, en cas d'utilisation de panneaux solaires ou photovoltaïques sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou que le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

La toiture des annexes détachées de la construction principale devra s'harmoniser avec l'aspect du bâtiment principal.

[3] Toute autorisation de construire ne sera pas accordée 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

11.2. Réseaux

Ils seront encastrés dans les façades pour les nouvelles constructions. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les nouvelles clôtures ou les façades de nouvelles constructions en harmonie avec celles-ci.

11.3. Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels**.**

Les annexes en bois pourront être autorisées à condition :

- d'être dissimulées derrière des haies végétales,
- et d'être non visibles de la rue,
- et de ne pas avoir une surface supérieure à 10 m².

11.4. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes ou projetées sur la propriété, ou avec les clôtures voisines.
La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Toutefois, des clôtures de hauteur différente pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées (en cas de restauration de l'existant (mur et portail), reconstruction à l'identique, extension de l'existant).

S'agissant de l'aspect des clôtures, sont privilégiés (mais pas imposés) des soubassements surélevés de grilles, ferronnerie ou treillage.

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

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Les murs de clôture doivent être obligatoirement enduits sur les deux côtés.

LIMITE : Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

11.5. Dispositions diverses

▪ La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

▪ Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions : Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparative est interdit.

▪ Les systèmes de climatisation doivent être intégrés dans les constructions nouvelles ou doivent être insérés dans le bâtiment.

▪ Les antennes paraboliques seront de diamètre limité. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visible du domaine public.

11.6. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Doivent être prévus des emplacements aisément accessibles, fermés pour les voitures d'enfants et au moins couverts pour les bicyclettes.

De manière générale, les changements d'affectations ou les extensions doivent observer les prescriptions suivantes sans affecter les stationnements existants.

En cas de construction neuve et d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il pourra être fait application des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible ou de la réalisation des places sur un terrain situé dans l'environnement immédiat support de l'opération ou la ratification d'une concession.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne pourra excéder 5%.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
Stationnement en bataille à 90 °

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2.30 mètres sans obstacle,
- largeur : 2.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- dégagement : 5 mètres.

En cas de stationnement longitudinal, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5.30 mètres si aucun obstacle
- longueur : 5.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- largeur : 2 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

En cas de stationnement en épi, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en épi à 45°

- longueur : 4.80 mètres,
- largeur : 2.20 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

Stationnement en épi à 75°

Longueur : 5.10 mètres
Largeur : 2.25 mètres
Dégagement : 4.50 mètres

Stationnement en épi à 60°

- longueur : 5.15 mètres
- largeur : 2.25 mètres
- dégagement : 4 mètres

12.1. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

12.2. Nombre d'emplacements requis

▪ Constructions à usage d'habitat collectif non social

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum d'une place par unité de logement, minimum porté à deux places à partir de logements type T4, T5, T6. Au moins une des deux places sera couverte.
En outre, pour les opérations supérieures à 10 logements, il sera aménagé :

- 1 place visiteur par tranche de 10 logements.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues à raison d'un aménagement d'au moins 1 m² par logement.

▪ Constructions à usage d'habitat individuel

Il sera aménagé deux places de stationnement par unité de logement (dont une au moins sera couverte) sur l'unité foncière ou sur le lot (hors voirie) dans le cas d'un lotissement.
En cas de lotissement un parc de stationnement visiteur doit être prévu, il sera aménagé une place visiteur par tranche de 2 logements.

▪ Constructions à usage d'habitat collectif en accession sociale :

Il sera créé 1.5 de stationnement par unité de logement. Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacement pour un immeuble sera arrondi au nombre supérieur.

▪ Constructions à usage de bureaux

Il sera réalisé une surface consacrée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux.

▪ Constructions à usage commercial et/ou artisanal

Au-delà d'une surface de plancher hors œuvre nette de 40 m_2, il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m_2 de surface hors œuvre nette de plancher de l'établissement, calculée à compter des 40 premiers m^2 de SHON. Cette disposition s'applique en cas d'aménagement ou d'extension modérée des constructions existantes.

▪ Hôtels, restaurants ou salle de loisirs multimédias

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m_2 de salle de restaurant ou de loisirs multimédias.

▪ Hôpitaux, cliniques

Il sera créé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris les places nécessaires au fonctionnement de l'établissement. Ce nombre de places sera ramené ou augmenté au prorata du nombre de lits de l'établissement.
Ce ratio sera ramené à :
40 places pour 100 lits si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun de caractéristiques suffisantes,
15 places pour 100 lits s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de repos ou de retraite.

▪ Etablissements d'enseignement

Il sera créé une place de stationnement par classe. Toutefois :

- pour les établissements du second degré, ce ratio est porté à 2 places de stationnement par classe,
- pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places de stationnement pour une capacité de 100 personnes.

Les établissements devront en outre comporter une aire de stationnement pour les deux roues.

Les dispositions applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles qui sont appliquées aux établissements auxquels on peut le plus directement les assimiler.

12.3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

12.4. Dispositions applicables aux logements sociaux :

▪ Seules peuvent déroger aux règles ci-dessus définies, les dispositions légales applicables en matière de logements sociaux (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme). En effet, il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour 1 logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

▪ LIMITES :

- cette règle pourra ne pas s'appliquer pour les seules opérations de renouvellement urbain, et ce en cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou en démontrant, au sein d'une notice explicative jointe à la demande d'occupation des sols, l'absence de besoins en matière de stationnement ;
- cette obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

PRINCIPES SUR L'OBLIGATION DE PLANTER ET CARACTERISTIQUES PAYSAGERES :

▪ Les caractéristiques paysagères et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, par des plantations d'espèces équivalentes ou indigènes. Les jardins en cœur d'îlot sont à préserver, voire à reconstituer en cas de reconstruction.

▪ Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

▪ Même en cas de réaménagement, les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

PRINCIPES SUR L'OBLIGATION DE PLANTER ET CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

En secteur UBc : au moins quatre arbres de haute tige devront être plantés sur l'unité foncière et pour chaque arbre de haute tige abattu, cinq arbustes d'espèce indigène devront replantés sous forme de massif.
Des haies de clôture devront être réalisées dans le but de participer autant à l'ambiance de la parcelle qu'à l'aspect de la rue.

13.1. Espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant au document graphique (pièce n° 3.1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Espaces boisés non classés
Les constructions ne seront autorisées que :
- si elles respectent le boisement existant ; un relevé des arbres à conserver, à abattre et à replanter sera exigé à l'appui de la demande d'autorisation de construire ;
- et que si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 3 : ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UC correspond à la partie du territoire de Dammarie-lès-Lys comprise entre Melun et le centre ancien. Proche de la gare, ce territoire est soumis à une forte pression immobilière.

Il s'agit aujourd'hui de maîtriser cette pression et ses effets sur les formes urbaines en mettant en place un dispositif réglementaire permettant le maintien des constructions existantes et limitant les nouvelles implantations.

Deux sous-secteurs, **UCa et UCb**, répondent, dans la zone, au souci d'intégration des constructions dans l'environnement urbain en autorisant des hauteurs différentes :

- R + 2 + comble dans la partie la plus proche de la gare accueillant d'ores et déjà plusieurs ensembles de logements collectifs (secteur UCa qui concerne également la petite zone pavillonnaire située au nord des voies de chemin de fer) ;

- R + 1 + comble plus au sud où la dominante reste pavillonnaire (secteur UCb), secteur qui concerne aussi les opérations récemment réalisées au nord de la RD 372, au droit du parc de Farcy.

Le dernier sous-secteur répond à la volonté de permettre l'amélioration des conditions de vie dans les constructions existantes ayant fait l'objet d'un permis groupé valant division en autorisant des possibilités réduites d'extension circonscrites au sous-secteur.

Cette zone comporte également quelques ensembles patrimoniaux intéressants tels que les Villas de l'Horloge, le Château de Mun, dont les qualités architecturales et paysagères doivent être préservées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article UC 2.

Ainsi, sont interdites :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- les constructions accueillant des activités industrielles ;
- les entrepôts et les constructions destinées à du stockage ;
- les bâtiments agricoles ;
- les chapiteaux ;
- les carrières ;
- les nouvelles antennes de téléphonie mobile ;
- les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) ;
- implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat ;
- les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 5.00 mètres de hauteur et l'implantation de plus deux annexes par unité foncière excepté pour les annexes à usage de garage existant implantées sur une copropriété qui pourront excéder 20 m² d'emprise au sol.
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-16 du Code de l'Urbanisme (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur) ;
- les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

▪ RAPPELS :

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.

L'édification de clôture est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RN 6, de la RD 372, de la voie SNCF Paris à Montereau et de la voie SNCF Corbeil-Essonnes à Montereau, les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Dans les fragments de territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) pris en application de l'article L. 562-1 du code de l'environnement et du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, l'ensemble des constructions et installations visées au présent article ne sera autorisé que s'il respecte les dispositions réglementaires applicables dudit PPRI joint en annexe.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

▪ Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la construction des bâtiments sous réserve qu'ils soient destinés à l'habitation ; les annexes (abris de jardin, garages) liés à l'usage de la construction existante ou à créer sont admises. Par ailleurs, il n'est autorisée que deux annexes ou/et abris sur une même unité foncière à usage d'habitat individuel ;

- en cas d'extension, d'aménagement ou dès la conception d'immeuble à usage d'habitat collectif ou/et des groupes d'habitation comprenant plus de 5 logements, doivent être intégrés les locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères ;

- la construction des bâtiments destinés aux activités tertiaires, de commerce, de services, activités artisanales, aux professions libérales, pour le secteur Ucb, à condition que ces usages n'engendrent pas de nuisances à l'égard du voisinage et dans le cas où elles n'augmentent pas les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers ; les annexes de toute nature à ces constructions sont également admises ;

- les équipements publics ou privés collectifs ou d'intérêt général ;

- l'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes, sous réserves qu'ils n'en modifient pas sensiblement le volume et l'aspect ;

- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;
- la restauration des ruines ;
- les structures destinées à la téléphonie mobile devront être implantées conformément à la réglementation relative à la charte environnementale locale d'implantation des structures de téléphonies mobiles ;
- les clôtures ;

- les piscines.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée (existante ou à créer) sous réserve du respect des conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte stipulées ci-après.

La circulation automobile est interdite sur les chemins ruraux (article L. 161-1 du code rural) excepté pour permettre l'accès à une propriété bâtie existante dès lors qu'elle n'est pas desservie par une autre voie ouverte au public.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

3.1. Accès

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries privées et publiques, doivent, de manière générale, être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent :

- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants ; et d'effectuer des entrées et sorties sans danger ;
- comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5.50 mètres minimum). Toutefois, dans le seul cas des effets de porche, des chaussées plus étroites, aménagées pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être autorisées ponctuellement sur une longueur maximum de 15 mètres ;
- prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons et des véhicules.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

3.2. Voirie (croquis)

3.2.1. Cas général :

- avoir au moins 5.50 mètres de largeur d'emprise de voirie (hors stationnement), 1.40 mètre de trottoirs des deux cotés (hors mobiliers et obstacles). Toutefois, lorsque l'unité foncière à bâtir ou à lotir, est bordée par un mur en pierres apparentes d'une hauteur d'au moins 2 mètres, l'emprise de voirie (hors stationnement) doit être de 5.50 mètres et 1.40 mètre de trottoirs (hors mobiliers et obstacles);
- avoir moins de 50 mètres de longueur,
- desservir au plus 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes.

3.2.2. Accès ou passage aménagé de plus de 50 mètres de longueur ou desservant plus de 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes : leur création

- est soumise au respect minimum des conditions du cas général ci-dessus (article 3.2.1) ;
- peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou dans la perspective de leur intégration dans la voirie publique communale.

3.3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

3.4. Accessibilité des personnes handicapées à la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique, et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics dans les conditions décrites ci-après.

Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation ou extension de construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, conformément aux articles L. 33 et L. 35-8 du code de la santé publique.
Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles est soumis à leur traitement préalable. Or, tous les rejets résultant d'une utilisation de l'eau autre que domestique sont qualifiés de rejets industriels.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, les aménagements devront viser à réduire en amont la pollution par temps de pluie, en particulier en ce qui concerne les aires de stationnement en surface. Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositifs techniques dits alternatifs, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts) et écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

Par ailleurs, la continuité de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement devra être assurée en permanence dans les fossés.

4.3. Desserte téléphonique, électrique et tout autre réseau câblé

Dans les opérations d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphonique et électrique doivent être enterrées, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
Les extensions des réseaux et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés sauf impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

6.1. Les constructions devront être implantées au-delà d'une bande de 4 mètres et ne pourront pas s'étendre, de plus de 50% de l'emprise totale de la construction, au-delà d'une bande de 20 mètres, mesurée soit à partir de l'alignement des voies publiques, soit à partir de la voirie privée existante (ou à créer selon les dispositions de l'article UC 3).

Toutefois, le long des axes nuisants identifiés, les constructions devront être implantées dans une bande comprise entre 10 mètres et 50 mètres mesurée à partir de l'alignement de ces voies, excepté si les constructions de toute nature présentent des isolations acoustiques dont les caractéristiques techniques sont explicitées dans la demande d'autorisation de construire.

Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus de leur linéaire dans le cas d'un adossement unique (cf. croquis), et sur la totalité de ce linéaire dans le cas d'un double adossement ;
- pour permettre l'amélioration, l'extension modérée ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes, des ruines.

Limite d'application de cette règle : Pour des raisons architecturale ou d'esthétisme, cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, seuls les encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, ne pourront pas être pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement et de ne pas entraver les circulations piétonne et routières (6 mètres de hauteur mesurée du trottoir au plancher de la structure dérogatoire).

6.2. Les annexes doivent être implantées en respectant une marge de reculement d'un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement excepté si elles sont accolées au corps principal du bâtiment.

6.3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension ou d'aménagement de constructions existantes.

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

7.1. Cas général

▪ Dans une bande de 20 mètres mesurée soit à partir de l'alignement, soit à partir des voies privées existantes ou à créer (selon les prescriptions de l'article UC 3), les constructions doivent être implantées soit en limite séparative sur 1 ou 2 des limites séparatives (habitat en ordre continu ou semi-continu), soit en retrait de celle-ci en observant une marge minimum de reculement de 2.50 mètres.

▪ Au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée soit à partir de l'alignement, soit à partir des voies privées existantes ou à créer (selon les prescriptions de l'article UC 3), une marge de reculement s'applique pour toutes les constructions autre que les annexes, comme suite : la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres excepté lorsque les dispositions de l'article 6.1. relatives à l'extension de la zone d'implantation de la construction à hauteur de 50 % de l'emprise totale s'appliquent.

▪ En cas d'implantation en limite séparative, les règles suivantes s'imposent :
- le mur construit sur limite n'aura aucune ouverture ;
- le mur de la construction devra être édifié sur limite et la fondation n'aura aucun débord sur le terrain contigu ;
- en tout état de cause, les annexes peuvent être construites au droit de la limite.

▪ Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- en cas d'aménagement ou d'extension modérée d'une construction existante ;
- lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une cour commune, auquel cas les constructions en vis-à-vis sur les deux propriétés respecteront entre elles les dispositions de l'article UC 8 du présent règlement ;
- Pour les piscines non couvertes, la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics et des équipements d'intérêt général.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en respectant l'ensemble des dispositions suivantes :
- la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la construction située en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres ;
- les baies éclairant les pièces principales, cuisines comprises, ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer.

8.2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement :

- des équipements publics ;
- des équipements collectifs d'intérêt général ;
- des annexes sous réserve qu'elles s'insèrent harmonieusement dans l'environnement existant eu égard à leur aspect, les distances des bâtiments et leur volumétrie.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE : La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'au faîtage. Néanmoins, cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées, paratonnerres, appareil d'ascenseur et ventilation (lesquels doivent s'insérer dans l'environnement – cf. article 13).
Cette définition doit être aménagée dans les zones du P.P.R.I., dans la mesure où la hauteur admise est calculée non par référence au terrain naturel mais par référence à la côte des plus hautes eaux connues (P.H.E.C.) + 0,20 mètres.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :

- dans le secteur UCa : R + 2 + comble, soit une hauteur de 13 mètres mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage. La hauteur peut néanmoins être portée à 14 mètres dans la seule hypothèse suivante : en cas d'aménagement de sous-sol à usage de stationnement et en cas de déchaussement par rapport au sol. Cette hauteur est valable pour les immeubles à vocation de logements.
  Sur les terrains situés en bordure de la RN6, il peut être envisagé la construction d'immeubles à vocation complète de bureaux ; en conséquence, la hauteur maximale est portée à 14 m 60 pour ce type de construction, de manière à permettre une hauteur de plancher à plancher de 3,65 m.
- dans le secteur UCb : R + 1 + comble, soit une hauteur de 10 mètres mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage.

10.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'une construction existante.

10.3. En cas de réalisation d'une toiture à faible pente telle que prévue à l'article UC11 du présent règlement, la hauteur totale de la construction n'excédera pas 10 mètres dans le secteur UCa et 7 mètres dans le secteur UCb.

10.4. S'agissant des extensions, la hauteur devra, au maximum, être identique à celle du bâti existant. Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées si la construction projetée doit s'insérer à proximité de constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-avant.
10.5. Concernant les annexes et les abris de jardin, leur hauteur mesurée au faîtage ne devra pas excéder 5 mètres.
10.6. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES :

▪ L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable[1]. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

▪ CHARTE DES COULEURS :

En outre, toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux.

▪ RESTAURATION :

- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, devront être respectés les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

▪ CONSTRUCTION :

- Il s'agit de veiller à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements, etc.), la qualité et la mise en œuvre des matériaux.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des zones constructibles, des écrans végétaux devront impérativement être plantés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

[1] Toute autorisation de construire ne sera pas accordée 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.

▪ ECLAIREMENT : L'éclairement éventuel des combles en pente ou à la Mansart doit être assuré par des ouvertures en lucarnes, excepté pour les façades arrières, pour les locaux sanitaires et les trémies d'escalier dans lesquelles hypothèses les châssis de toit et les houteaux sont autorisés et ce sous réserve de ne pas dénaturer la construction existante ou d'une intégration harmonieuse dans la construction à créer. De manière générale, les lucarnes rampantes sont interdites sans dérogation.

11.1. Toitures

PRINCIPE : Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.1.1. TYPE DE CHARPENTE : Sont exclusivement autorisées les toitures à double pente, quatre pentes et les toitures à la Mansart. Ces dispositions peuvent être élargies dans les seuls cas suivants :

- les constructions nouvelles à usage d'habitat collectif ou d'activité peuvent aussi être couvertes en tout ou partie(s) par une toiture à faible pente sous réserve que l'ensemble s'inscrive harmonieusement dans l'environnement urbain existant (raccordement à un bâti similaire) ;
- es toitures des annexes peuvent être réalisées à double pente, faible pente ou d'un seul versant si elles respectent les prescriptions qui suivent.

Les terrasses intégrées aux toitures sont autorisées, à défaut des toitures terrasses interdites.

11.1.2. PENTE DE LA COUVERTURE : La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°.

Néanmoins cette règle ne s'applique pas pour :

- les toitures à faible pans, lesquelles pentes ne peuvent pas être inférieures à 15°, ou toiture d'un seul versant des annexes ;

- pour les toitures à la Mansart, les pentes doivent être comprises entre 60° et 85° pour le brisis, et 5° et 30° pour le terrasson. L'éclairement éventuel des combles en pente ou à la Mansart doit être assuré par des ouvertures en lucarnes ou en lucarnes rampantes dont la somme des largeurs n'excède pas la moitié de la longueur totale de la toiture.

11.1.3. ASPECT DE LA COUVERTURE : Les toitures en pente doivent être recouvertes en tuiles plates aspect vieilli à recouvrement petit moule (60 au m² minimum pour les parcelles concernées par le L. 123-1 7°, sauf si les bâtiments existants utilisent des matériaux différents) ou en matériaux aspect ardoise, zinc ou cuivre en harmonie avec les constructions avoisinantes. Néanmoins, cette règle ne s'applique pas pour les toitures à la Mansart qui doivent être expressément recouvertes, pour le terrasson en matériaux aspect zinc, et pour le brisis, en matériaux aspect ardoise.

LIMITES :

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'une véranda, en cas d'utilisation de panneaux solaires ou photovoltaïques sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou que le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

La toiture des annexes détachées de la construction principale devra s'harmoniser avec l'aspect du bâtiment principal.

11.2. Réseaux

Ils seront encastrés dans les façades pour les nouvelles constructions. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les nouvelles clôtures ou les façades de nouvelles constructions en harmonie avec celles-ci.

11.3. Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent PLU, qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels. Cette disposition est toutefois complétée en zone UCa par la possibilité d'employer en façade des matériaux naturels ou d'aspect naturel comme le bois ou le végétal.

Les annexes en bois pourront être autorisées à condition :
- d'être dissimulées derrière des haies végétales,
- et d'être non visibles de la rue,
- et de ne pas avoir une surface supérieure à 10 m².

11.4. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes ou projetées sur la propriété, ou avec les clôtures voisines.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Toutefois, des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées (en cas de restauration de l'existant (mur et portail), reconstruction à l'identique, extension de l'existant).

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

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.
Les murs de clôture doivent être obligatoirement enduits sur les deux côtés.

LIMITE : Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

11.5. Dispositions diverses

▪ La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

▪ Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions : Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparative est interdit.

▪ Les systèmes de climatisation et les cages d'ascenseurs et d'escaliers doivent être intégrés dans les constructions nouvelles ou doivent être insérés dans le bâtiment.

11.6. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ciaprès.

De manière générale, les changements d'affectations ou les extensions doivent observer les prescriptions suivantes sans affecter les stationnements existants.

En cas de construction neuve et d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il pourra être fait application des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible ou de la réalisation des places sur un terrain situé dans l'environnement immédiat support de l'opération ou la ratification d'une concession.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne pourra excéder 5%.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
Stationnement en bataille à 90 °

- longueur : 5 mètres,

- largeur : 2.30 mètres sans obstacle,
- largeur : 2.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- dégagement : 5 mètres.

En cas de stationnement longitudinal, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5.30 mètres si aucun obstacle
- longueur : 5.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- largeur : 2 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

En cas de stationnement en épi, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en épi à 45°

- longueur : 4.80 mètres,
- largeur : 2.20 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

Stationnement en épi à 75°

Longueur : 5.10 mètres
Largeur : 2.25 mètres
Dégagement : 4.50 mètres

Stationnement en épi à 60°

- longueur : 5.15 mètres
- largeur : 2.25 mètres
- dégagement : 4 mètres

12.1. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

12.2. Nombre d'emplacements requis

▪ Construction à usage d'habitat collectif non social

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum d'une place par unité de logement, minimum porté à deux places à partir de logements type T3, T4, T5, T6, dont une place sur deux sera obligatoirement incorporée à l'immeuble. Ces emplacements créés seront de préférence couverts.
En outre, pour les opérations supérieures à 10 logements, il sera aménagé :

- 1 place visiteur par tranche de 10 logements.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues à raison d'un aménagement d'au moins 1 m² par logement.

▪ Construction à usage d'habitat collectif social

Les dispositions légales applicables en matière de logements sociaux (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme) : il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour 1 logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

▪ Constructions à usage d'habitat individuel

Il sera aménagé deux places de stationnement par unité de logement (dont une au moins sera couverte) sur l'unité foncière ou sur le lot (hors voirie) dans le cas d'un lotissement.
En cas de lotissement un parc de stationnement visiteur doit être prévu, il sera aménagé une place visiteur par tranche de 2 logements.

▪ Constructions à usage de bureaux

Il sera réalisé une surface consacrée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux.

▪ Constructions à usage commercial

Au-delà d'une surface de plancher hors œuvre nette de 40 m_2, il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m_2 de surface hors œuvre nette de plancher de l'établissement, mesurée à compter des 40 premiers m² de SHON.

▪ Hôtels, restaurants ou salle de loisirs multimédia

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m_2 de salle de restaurant ou de loisirs multimédia.

Hôpitaux, cliniques

Il sera créé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris les places nécessaires au fonctionnement de l'établissement. Ce nombre de places sera ramené ou augmenté au prorata du nombre de lits de l'établissement.
Ce ratio sera ramené à :

- 40 places pour 100 lits si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun de caractéristiques suffisantes,
- 15 places pour 100 lits s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de repos ou de retraite.

▪ Etablissements d'enseignement

Il sera créé une place de stationnement par classe. Toutefois :

- pour les établissements du second degré, ce ratio est porté à 2 places de stationnement par classe,
- pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places de stationnement pour une capacité de 100 personnes.

Les établissements devront en outre comporter une aire de stationnement pour les deux roues.

Les dispositions applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles qui sont appliquées aux établissements auxquels on peut le plus directement les assimiler.

12.3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

PRINCIPES SUR L'OBLIGATION DE PLANTER ET CARACTERISTIQUES PAYSAGERES :

▪ Les caractéristiques paysagères et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, par des plantations d'espèces équivalentes ou indigènes. Les jardins en cœur d'îlot sont à préserver, voire à reconstituer en cas de reconstruction.

▪ Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

▪ Même en cas de réaménagement, les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées.

▪ Les arbres isolés ou plantations mentionnées au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L. 123-1 7° et par application de l'article L. 442-2 du code de l'Urbanisme.

▪ Les abris de jardin devront être dissimulés derrière un écran végétal.

13.1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique (pièce n° 3.1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Espaces boisés non classés
Les constructions ne seront autorisées que :
si elles respectent le boisement existant ; un relevé des arbres à conserver, à abattre et à replanter sera exigé à l'appui de la demande d'autorisation de construire ; et que si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. En zone UCa et UCb, pour les constructions d'habitat individuel isolé, le COS est de 0.30.
En zone UCc, pour les constructions d'habitat individuel groupé, le COS est de 0.40.
A la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ou de la date d'approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme portant création de la zone pour la zone UCc, une seule extension supplémentaire ou un aménagement de toute nature sera autorisé, dans la limite de 25 m² au-dessus de la S.H.O.N totale autorisée par le C.O.S.

14.2. Pour les constructions à usage d'habitat collectif autorisées, le COS est fixé à 0.30 sans dépassement possible ni extension possible à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, ou à 0.35 en cas de réalisation en plus de commerces/services.

14.3. Pour les constructions à usage de bureaux, services, le COS est fixé à :
- Secteur UCa : 0.55 sans dépassement ni extension possibles ;
- Secteur UCb : 0.40 sans dépassement ni extension possibles.

14.4. Pour les autres occupations du sol admises, les possibilités maximales de construction résulteront de l'application des articles UC3 à UC13 avec une limite de constructibilité à 25 m².

14.5. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement de constructions existantes.

14.6. En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation il sera tenu compte de la surface hors oeuvre nette préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.

14.7. Pour les équipements publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de COS.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 4 : ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UD correspond au territoire situé entre la RD 372 et la Seine, à la jonction des voies de chemin de fer et au droit de la Plaine du Lys.

La zone **UDa** est composé d'un tissu mixte à dominante d'activités artisanales ou commerciales, en particulier le long de la rue des Frères Thibault et de la RD 372.
Le secteur du quai Voltaire et de la rue de la Fosse aux Anglais présente quelques grandes parcelles actuellement peu denses constituant des opportunités de mutation.
Ce secteur doit être valorisé en conservant sa vocation artisanale. Des opérations favorisant l'implantation d'activités pourraient être développées sur le front de Seine, sous réserve que les aménagements tiennent compte des risques d'inondation qui grèvent partiellement sa constructibilité, interdisant notamment la construction de logements dans la zone délimitée par le plan de prévention contre les risques d'inondation.

La zone **UDb** correspond à de l'habitat individuel groupé de type intermédiaire dense qui répond aux préoccupations en matière de développement durable par la maîtrise de l'étalement urbain et de la pression foncière. Le dispositif règlementaire ainsi mis en place permet d'endiguer les effets de ces derniers sur les formes urbaines en développant le recours à des méthodes de construction responsable.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol expressément non autorisées à l'article UD 2.

Ainsi, sont interdites :

- les installations soumises à autorisation ou à déclaration au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- les entrepôts et les constructions à usage de stockage ;
- les nouvelles antennes de téléphonie mobile ;
- les bâtiments agricoles ;
- les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) ;
- les chapiteaux ;
- les carrières ;
- les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 5.00 mètres de hauteur et l'implantation de plus deux annexes par unité foncière excepté pour les annexes à usage de garage existant implantées sur une copropriété qui pourront excéder 20 m² d'emprise au sol.
- les campings au titre des articles R.443-9 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme ;

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

▪ RAPPELS :

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.

L'édification de clôture est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) pris en application de l'article L. 562-1 du code de l'environnement et du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, l'ensemble des constructions et installations visées au présent article ne sera autorisé que s'il respecte les dispositions réglementaires applicables dudit PPRI joint en annexe.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RD 132, de la RD 142, de la RD 372, de la RD 376, de la voie SNCF Corbeil-Essonnes à Montereau, et de la voie SNCF Melun à Paris les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et n° 95-21 du janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

▪ Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la construction des bâtiments sous réserve qu'ils soient destinés à l'habitation ; les annexes (abris de jardin, garages) liés à l'usage de la construction existante ou à créer sont admises. Par ailleurs, il n'est autorisée que deux annexes ou/et abris sur une même unité foncière à usage d'habitat individuel ;
- en cas d'aménagement, d'extension ou dès la conception d'immeuble à usage d'habitat collectif ou/et des groupes d'habitation comprenant plus de 5 logements ou locaux, doivent être intégrés les locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères.
  S'agissant des immeubles collectifs à vocation d'habitat, le programme devra impérativement respecter une réceptivité intégrant 80 % de logements type T3, T4 ou T5 (en respect des dispositions du PLH) ; en dehors du cas applicable à un programme particulier devant s'implanter dans l'emplacement réservé n° 23, en application de l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme.
  la construction des bâtiments destinés au commerce, aux professions libérales, aux activités de services, aux bureaux, à l'artisanat à condition que ces usages n'engendrent pas de nuisances à l'égard du voisinage et dans le cas où elles n'augmentent pas les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers et sous réserve de ne stocker matériaux de toute nature en dehors des locaux clos et couverts (en vertu de la réglementation du règlement sanitaire départemental) ; les annexes de toute nature à ces constructions sont également admises ;
- les équipements publics ou privés collectifs ou d'intérêt général ; et particulièrement toute construction ou installation relative à l'exploitation, l'entretien, le fonctionnement spécifique du service public d'intérêt général ou d'intérêt collectif de l'activité ferroviaire;
- l'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes, sous réserves qu'ils n'en modifient pas sensiblement le volume et l'aspect et sous réserve de ne stocker matériaux de toute nature en dehors des locaux clos et couverts (en vertu de la réglementation du règlement sanitaire départemental) ;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;

- la restauration des ruines ;
- les structures destinées à la téléphonie mobile devront être implantées conformément à la réglementation relative à la charte environnementale locale d'implantation des structures de téléphonies mobiles ;
- les clôtures ;
- les piscines.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou à usage du public, ou une voie privée, et dans ce dernier cas, uniquement dans le cadre d'unités foncières situées en bordure d'une voirie privée existante et/ou d'un appendice d'accès existant, sous réserve du respect des conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte stipulées ci-après.

Par ailleurs, la circulation automobile est interdite sur les chemins ruraux (article L. 161-1 du code rural) excepté pour permettre l'accès à une propriété bâtie existante dès lors qu'elle n'est pas desservie par une autre voie ouverte au public.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

3.1. Accès

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries privées et publiques, doivent, de manière générale, être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent :

- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants ; et d'effectuer des entrées et sorties sans danger ;
- comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5.50 mètres minimum). Toutefois, dans le seul cas des effets de porche, des chaussées plus étroites, aménagées pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être autorisées ponctuellement sur une longueur maximum de 15 mètres ;
- prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons et des véhicules.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

3.2. Voirie (croquis)

3.2.1. Cas général :

- avoir au moins 5.50 mètres de largeur d'emprise de voirie (hors stationnement), 1.40 mètres de trottoirs des deux cotés (hors mobiliers et trottoirs). Toutefois, lorsque l'unité foncière à bâtir ou à lotir, est bordée par un mur en pierres apparentes d'une hauteur d'au moins 2 mètres, l'emprise de voirie (hors stationnement) doit être de 5.50 mètres et 1.40 mètres de trottoir (hors mobiliers et trottoirs);
- avoir moins de 50 mètres de longueur,

- desservir au plus 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes.

3.2.2. L'accès ou le passage aménagé de plus de 50 mètres de longueur ou desservant plus de 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes doit :

- avoir au moins 5.50 mètres de largeur d'emprise de voirie (hors stationnement) et 1.20 mètres de trottoirs des deux cotés, excepté en zone UDb où un seul trottoir d'au moins 1.40 mètres est admis,
- Il peut être soumis à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou dans la perspective de leur intégration dans la voirie publique communale.

3.3. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3.4. Accessibilité des personnes handicapées à la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique, et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

PRINCIPES :
Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics dans les conditions décrites ci-après.

Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation ou extension de construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement
4.2.1. Eaux usées

▪ Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, conformément aux articles L. 33 et L. 35-8 du code de la santé publique.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles est soumis à leur traitement préalable. Or, tous les rejets résultant d'une utilisation de l'eau autre que domestique sont qualifiés de rejets industriels.

▪ Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau ou en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, et seulement dans ces cas, l'assainissement individuel peut être autorisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau futur envisagé; le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit, et doit satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau et aux règlements sanitaires en vigueur.
Les éventuels bénéficiaires des dispositions de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme devront apporter la preuve, par étude géologique, que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problèmes de pollution, notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, les aménagements devront viser à réduire en amont la pollution par temps de pluie, en particulier en ce qui concerne les aires de stationnement en surface. Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositifs techniques dits alternatifs, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts) et écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.) : ces dispositifs, à charge des constructeurs, doivent être proportionnés et appropriés pour permettre le stockage et la réinjection dans les sols.
Par ailleurs, la continuité de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement devra être assurée en permanence dans les fossés.

4.3. Desserte téléphonique, électrique et tout autre réseau câblé

Dans les opérations d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphonique et électrique doivent être enterrées, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
Les extensions des réseaux et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés sauf impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

▪ L'unité foncière doit présenter une largeur de terrain jouxtant en tout point la voie publique, au moins égale à 15 mètres.

▪ LIMITE : Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux aménagements et aux extensions existantes ;
- aux reconstructions d'un bâtiment détruit par sinistre ;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.
- aux terrains desservis par un appendice d'accès

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

6.1. PRINCIPES :

Pour les seules constructions en premier rideau, elles devront être implantées soit à partir de l'alignement des voies publiques, soit à partir de la voirie privée existante ou à créer (conformément à l'article UD 3). Toutefois, en zone UDb, les constructions pourront être implantées en retrait à partir de l'alignement des voies publiques, soit à partir de la voirie privée existante ou à créer (conformément à l'article UD 3).

▪ Toutefois, le long des axes nuisants identifiés, les constructions devront être implantées dans une bande comprise entre 10 mètres et 50 mètres mesurée à partir de l'alignement de ces voies, excepté si les constructions de toute nature présentent des isolations acoustiques dont les caractéristiques techniques sont explicitées dans la demande d'autorisation de construire.

▪ Dans le cas des parcelles jouxtant le domaine ferroviaire RFF qui est une emprise publique, soit les sols dédiés à l'aménagement des voies ferrées et les parcelles du domaine SNCF constructibles qui sont rattachées aux zones qui les jouxtent, les bâtiments pourront être implantés avec les seules règles de recul par rapport à la limite légale du domaine ferroviaire (voir en Annexe, les servitudes d'utilité publique)

6.2. Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus de leur linéaire dans le cas d'un adossement unique (cf. croquis après lexique), et sur la totalité de ce linéaire dans le cas d'un double adossement ;
- pour permettre l'amélioration, l'extension modérée ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes ;
- pour permettre le respect des prescriptions imposées par le PPRI, et plus particulièrement, l'exhaussement du premier plancher fonctionnel ou habitable d'un immeuble par rapport au terrain naturel, et dans le seul cas des zones de dénivellement, une marge de recul pourra être admise , afin de permettre la création d'un emmarchement hors emprise de la voie publique.

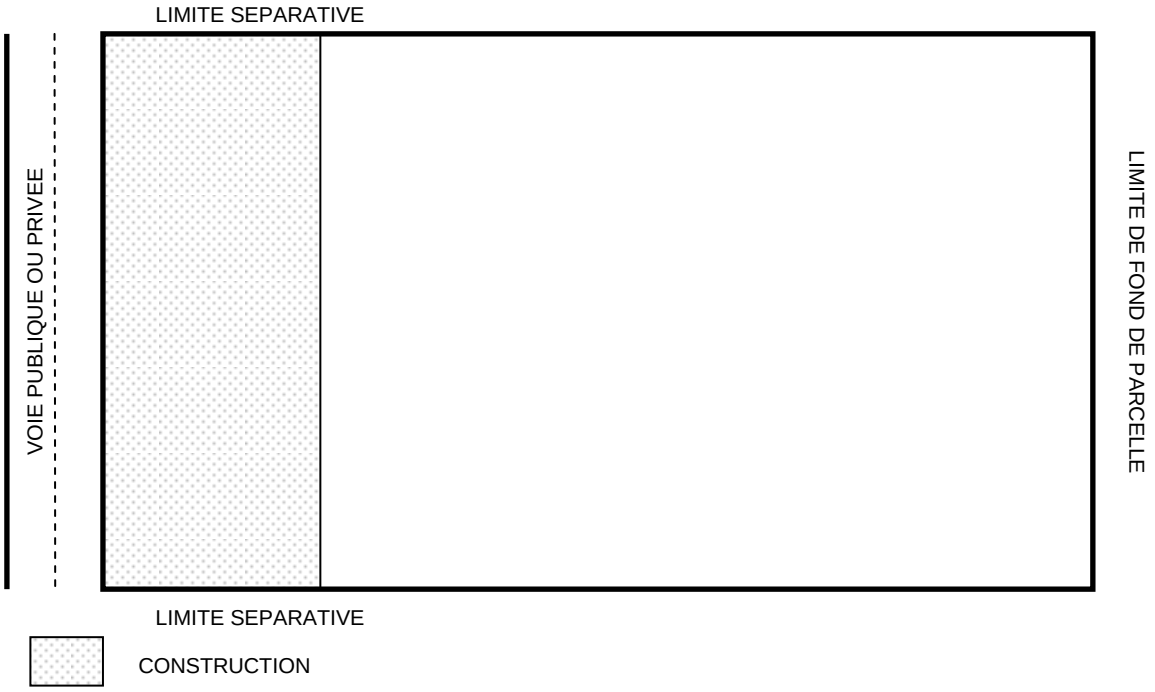
6.3. Dans la seule zone UDa, les annexes doivent être implantées en respectant une marge de reculement qui ne peut être inférieure à 10 mètres par rapport à l'alignement, excepté si elles sont accolées au corps principal du bâtiment.

6.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension ou d'aménagement de constructions existantes.

6.5. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public.

CROQUIS

CAS N°1 : EN LIMITES SEPARATIVES



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

7.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de celle-ci en observant une marge minimum de reculement de 2.50 mètres.

7.2. Dispositions particulières pour les cas de constructions en 1er et 2nd rideau

▪ Dans le cas d'une construction en premier rideau le long de la voirie publique, tout point de la construction devra être implanté :

- Soit, en cas de création d'un porche central respectant les conditions suffisantes de circulation, sur les deux limites séparatives dans le respect du front bâti au regard de l'implantation des constructions avoisinantes,
- Soit en retrait des deux limites, auquel cas la construction devra se trouver à 5.50 d'une des limites séparatives en vue de favoriser la circulation et le stationnement sur le site et à 2,50 mètres de la seconde limite.

▪ En cas de construction en second rideau sur la même unité foncière, tout point de la construction devra être implanté en observant une marge de recul d'au moins égale à 2.50 mètres par rapport aux limites séparatives (en excluant toutes baies principales) et à 8 mètres de la limite séparative de fond de parcelle.

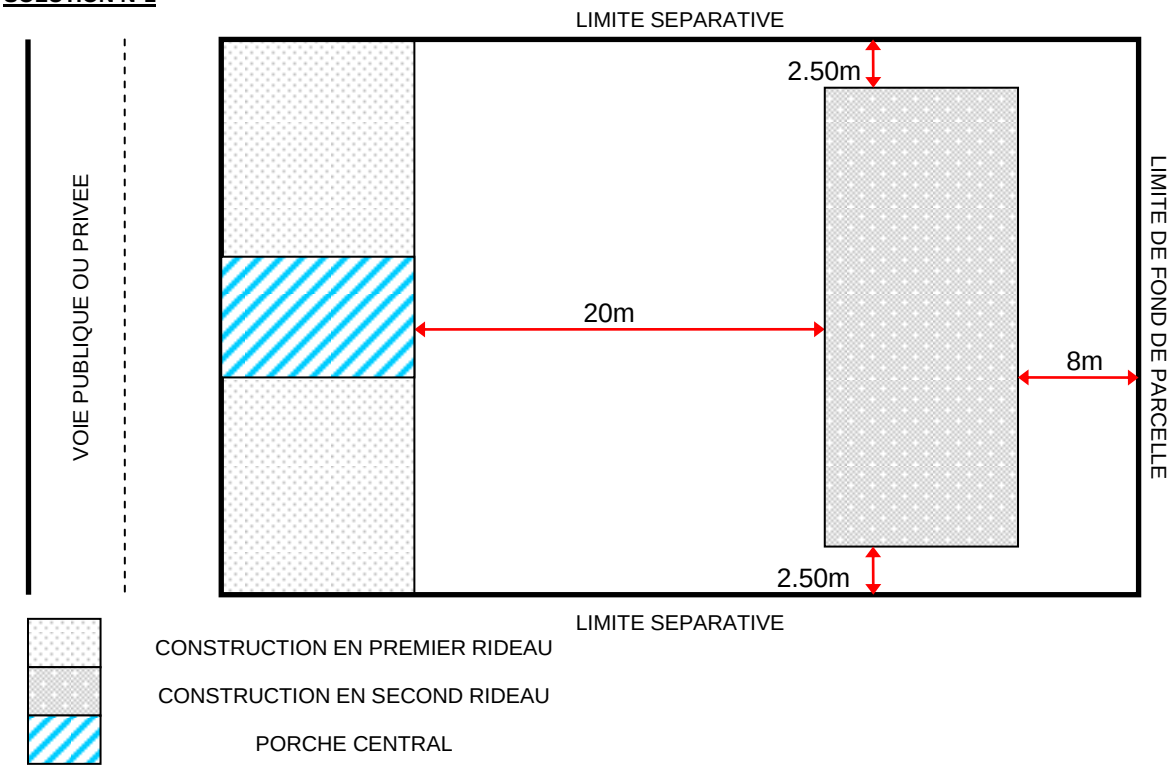
▪ **7.3**. **LIMITES** :

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

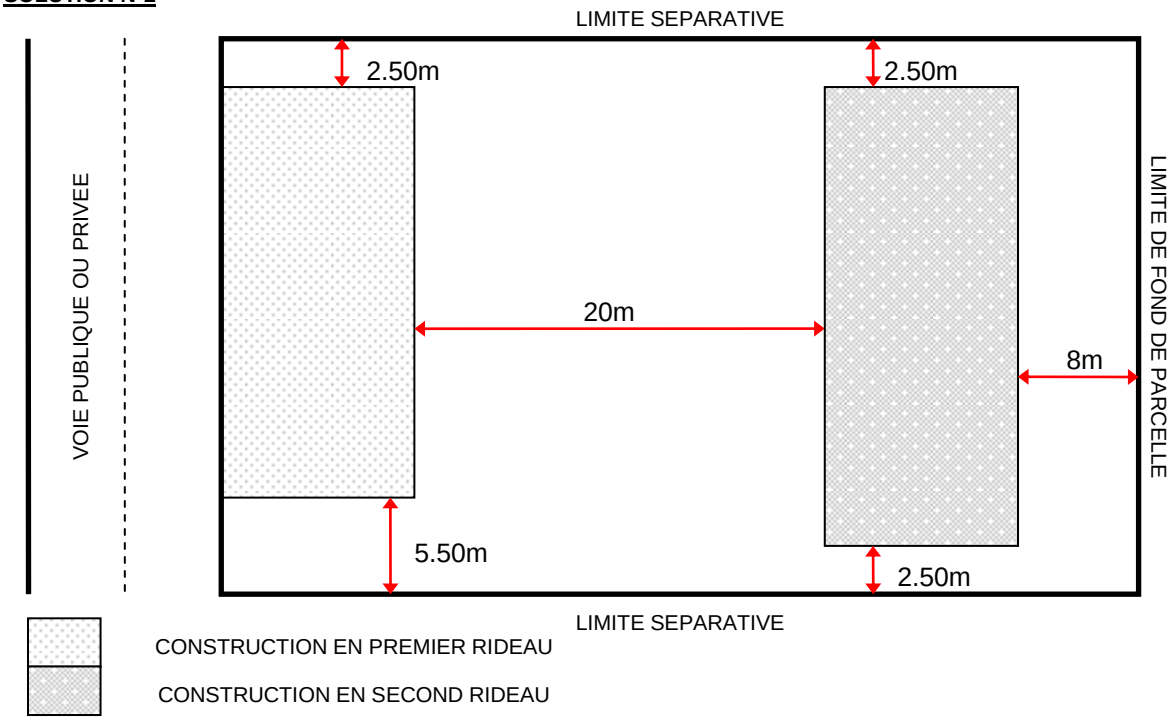
- en cas d'aménagement ou d'extension modérée d'une construction existante ;
- lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une cour commune, auquel cas les constructions en vis-à-vis sur les deux propriétés respecteront entre elles les dispositions de l'article UD 8 du présent règlement ;
- pour les piscines non couvertes, la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives
- pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

CROQUIS 7.2 :

SOLUTION N°1



SOLUTION N°2



ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en respectant les dispositions suivantes :

- En zone UDa :
  - les baies éclairant les pièces principales, ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui.
  - la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la construction située en vis-à-vis doit être au moins égale à 20 mètres.

- En zone UDb :
  - La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la construction située en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres. Cette règle ne s'applique pas en cas de vis-à-vis avec des annexes.

8.2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement :
- des équipements publics ;
- des annexes sous réserve qu'elles s'insèrent harmonieusement dans l'environnement existant eu égard à leur aspect, les distances des bâtiments et leur volumétrie.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol totale sur une unité foncière, qu'il s'agisse de construction, d'adjonction, d'extension ne doit pas dépasser 50 % de la superficie totale de l'unité foncière, assiette dudit projet.

9.2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE : La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'au faîtage, ou à défaut jusqu'à 'acrotère. Néanmoins, cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels de cheminées, paratonnerres (lesquels doivent s'insérer dans l'environnement – cf. article 13).
Cette définition doit être aménagée dans les zones du PPRI, dans la mesure où la hauteur admise est calculée non par référence au terrain naturel mais par référence à la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20 mètres.

Dans le cas des terrains en pente :

Pour les bâtiments construits à l'alignement, la pente du sol du domaine public serait partagée en sections nivelées de 20 mètres, au droit de l'alignement. Les hauteurs seront calculées à partir de ces horizontales de référence.

Pour les bâtiments construits avec recul sur alignement, le terrain sera partagé en sections nivelées de 20 mètres, dans le sens de la ligne de plus grande pente et les hauteurs seront calculées comme ci-dessus.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :
- En zone UDa, R + 2 + comble ou R + 3 + comble, soit une hauteur de 15 mètres mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère. Cette hauteur est valable pour les immeubles à vocation de logements.
Le secteur au nord de la voie ferrée SNCF, quai Voltaire, doit être valorisé en conservant sa vocation artisanale ; il peut donc y être envisagé la construction d'immeubles de bureaux. De ce fait, la hauteur maximale est portée à 18 m pour ce type de construction.
- En zone UDb, la hauteur au faîtage des constructions est limitée à 9 mètres.

10.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'une construction existante.

10.3. S'agissant des extensions, la hauteur devra, au maximum, être identique à celle du bâti existant. Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées si la construction projetée doit s'insérer à proximité de constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-avant.

10.4. Concernant les annexes et les abris de jardin clos ou non couverts, leur hauteur mesurée au faîtage ne devra pas excéder 5 mètres.

10.5. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES :

▪ L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable[1]. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

▪ CHARTE DES COULEURS : En outre, toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux. Cette disposition est toutefois complétée par la possibilité d'employer en façade des matériaux naturels ou d'aspect naturel comme le bois.

▪ ECLAIREMENT : L'éclairement éventuel des combles en pente ou à la Mansart doit être assuré par des ouvertures en lucarnes, excepté pour les façades arrières, pour les locaux

[1] Toute autorisation de construire ne sera pas accordée 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.

sanitaires et les trémies d'escalier dans lesquelles hypothèses les châssis de toit et les houteaux sont autorisés et ce sous réserve de ne pas dénaturer la construction existante ou d'une intégration harmonieuse dans la construction à créer.

De manière générale, les lucarnes rampantes sont interdites sans dérogation.

11.1. Toitures

PRINCIPE : Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.1.1. TYPE DE CHARPENTE : Sont exclusivement autorisées les toitures à double pente, quatre pentes et les toitures à la Mansart. Ces dispositions peuvent être élargies dans les seuls cas suivants :

- les constructions nouvelles à usage d'habitat collectif ou d'activité peuvent aussi être couvertes en tout ou partie(s) par une toiture à faible pente sous réserve que l'ensemble s'inscrive harmonieusement dans l'environnement urbain existant (raccordement à un bâti similaire) ;
- les toitures des annexes peuvent être réalisées à double pente, faible pente ou d'un seul versant si elles respectent les prescriptions qui suivent.

Les terrasses intégrées aux toitures sont autorisées, à défaut des toitures terrasses interdites.

11.1.2. PENTE DE LA COUVERTURE : La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°.

Néanmoins cette règle ne s'applique pas pour :

- les toitures à faible pans, lesquelles pentes ne peuvent pas être inférieures à 15°, ou toiture d'un seul versant des annexes ;
- pour les toitures à la Mansart, les pentes doivent être comprises entre 60° et 85° pour le brisis, et 5° et 30° pour le terrasson. L'éclairement éventuel des combles en pente ou à la Mansart doit être assuré par des ouvertures en lucarnes ou en lucarnes rampantes dont la somme des largeurs n'excède pas la moitié de la longueur totale de la toiture.

11.1.3. ASPECT DE LA COUVERTURE : Les toitures en pente doivent être recouvertes en tuiles plates aspect vieilli à recouvrement petit moule (60 au m2 minimum) ou aspect ardoise, zinc, cuivre en harmonie avec les constructions avoisinantes. Néanmoins, cette règle ne s'applique :

- ni pour les toitures à la Mansart qui doivent être expressément recouvertes, pour le terrasson en matériaux aspect zinc, et pour le brisis, en matériaux aspect ardoise.

- ni pour les constructions nouvelles à usage d'habitat individuel groupé situées dans la sous-zone UDb pour lesquelles les tuiles plates grand moule (10 au m² minimum) aspect vieilli ou ardoise sont admises.

LIMITES :

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'une véranda, en cas d'utilisation de panneaux solaires ou photovoltaïques sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou que le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

La toiture des annexes détachées de la construction principale devra s'harmoniser avec l'aspect du bâtiment principal.

11.2. Réseaux

Ils seront encastrés dans les façades pour les nouvelles constructions. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les nouvelles clôtures ou les façades de nouvelles constructions en harmonie avec celles-ci.

11.3. Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent PLU, qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels.

Les annexes en bois pourront être autorisées à condition :
- d'être dissimulées derrière des haies végétales,
- et d'être non visibles de la rue,
- et de ne pas avoir une surface supérieure à 10 m².

11.4. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes ou projetées sur la propriété, ou avec les clôtures voisines.
La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Toutefois, des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées (en cas de restauration de l'existant (mur et portail), reconstruction à l'identique, extension de l'existant).

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de béton, etc.) est interdit.
Les murs de clôture doivent être obligatoirement enduits sur les deux côtés.
LIMITE : Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

11.5. Dispositions diverses

▪ La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

▪ Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions sous respect des servitudes archéologiques : Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparative est interdit.

▪ Les systèmes de climatisation doivent être intégrés dans les constructions nouvelles ou doivent être insérés dans le bâtiment.
11.6. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

De manière générale, les changements d'affectations ou les extensions doivent observer les prescriptions suivantes sans affecter les stationnements existants.
En cas de construction neuve et d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il pourra être fait application des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne

le montant de la participation financière éventuellement exigible ou de la réalisation des places sur un terrain situé dans l'environnement immédiat support de l'opération ou la ratification d'une concession.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne pourra excéder 5%.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
Stationnement en bataille à 90 °

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2.30 mètres sans obstacle,
- largeur : 2.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- dégagement : 5 mètres.

En cas de stationnement longitudinal, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5.30 mètres si aucun obstacle
- longueur : 5.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- largeur : 2 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

En cas de stationnement en épi, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en épi à 45°

- longueur : 4.80 mètres,
- largeur : 2.20 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

Stationnement en épi à 75°
Longueur : 5.10 mètres
Largeur : 2.25 mètres
Dégagement : 4.50 mètres

Stationnement en épi à 60°

- longueur : 5.15 mètres
- largeur : 2.25 mètres
- dégagement : 4 mètres

12.1. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique pris pour l'application et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

12.2. Nombre d'emplacements requis

- <u>Constructions à usage d'habitat collectif non social</u>

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum d'une place par unité de logement, minimum porté à deux places à partir de logements type T3, T4, T5, T6. Au moins une place sur deux sera obligatoirement couverte.

En outre, pour les opérations supérieures à 10 logements, il sera aménagé :

- 1 place visiteur par tranche de 10 logements.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues à raison d'un aménagement d'au moins 1 m² par logement.

▪ Constructions à usage d'habitat individuel

Il sera aménagé deux places de stationnement par unité de logement (dont une au moins sera couverte) sur l'unité foncière ou sur le lot (hors voirie) dans le cas d'un lotissement.
En cas de lotissement un parc de stationnement visiteur doit être prévu, il sera aménagé une place visiteur par tranche de 2 logements.

▪ Constructions à usage d'habitat collectif en accession sociale :
Il sera créé 1.5 de stationnement par unité de logement. Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacement pour un immeuble sera arrondi au nombre supérieur.

▪ Constructions à usage de bureaux

Il sera réalisé une surface consacrée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux.

▪ Constructions à usage commercial

Au-delà d'une surface de plancher hors œuvre nette de 40 m_2, il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m_2 de surface hors œuvre nette de plancher de l'établissement, calculée à compter des 40 premier m² de SHON.

▪ Hôtels, restaurants

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m_2 de salle de restaurant.

▪ Hôpitaux, cliniques

Il sera créé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris les places nécessaires au fonctionnement de l'établissement. Ce nombre de places sera ramené ou augmenté au prorata du nombre de lits de l'établissement.

Ce ratio sera ramené à :

- 40 places pour 100 lits si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun de caractéristiques suffisantes,
- 15 places pour 100 lits s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de repos ou de retraite.

▪ Etablissements d'enseignement

Il sera créé une place de stationnement par classe. Toutefois :

- pour les établissements du second degré, ce ratio est porté à 2 places de stationnement par classe,
- pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places de stationnement pour une capacité de 100 personnes.

Les établissements devront en outre comporter une aire de stationnement pour les deux roues.

Les dispositions applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles qui sont appliquées aux établissements auxquels on peut le plus directement les assimiler.

12.3. Dispositions applicables aux logements sociaux :

▪ Seules peuvent déroger aux règles ci-dessus définies, les dispositions légales applicables en matière de logements sociaux (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme). En effet, il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour 1 logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

▪ LIMITES :

- cette règle pourra ne pas s'appliquer pour les seules opérations de renouvellement urbain, et ce en cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou en démontrant, au sein d'une notice explicative jointe à la demande d'occupation des sols, l'absence de besoins en matière de stationnement ;

- cette obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

12.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISESCLASSES

PRINCIPES SUR L'OBLIGATION DE PLANTER ET CARACTERISTIQUES PAYSAGERES :

▪ Les caractéristiques paysagères et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, par des plantations d'espèces équivalentes ou indigènes. Les jardins en cœur d'îlot sont à préserver, voire à reconstituer en cas de reconstruction.

▪ Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

▪ Même en cas de réaménagement, les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

▪ Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétique et sonore) devront être entourées par une haie végétale formant écran.
▪ Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les dépôts, installations nuisantes, etc.

13.1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique (pièce n° 3.1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Espaces boisés non classés

Les constructions ne seront autorisées que :

- si elles respectent le boisement existant ; un relevé des arbres à conserver, à abattre et à replanter sera exigé à l'appui de la demande d'autorisation de construire ;
- et que si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le COS est fixé**, p**our les constructions d'habitat individuel isolé et de services, à 0.30 en UDa et, pour les seules constructions d'habitat individuel groupé de la sous-zone UDb, à 0.40. A la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, une seule extension supplémentaire ou aménagement de toute nature sera autorisé, dans la limite de 25 m² au-dessus de la S.H.O.N totale autorisée par le C.O.S.

14.2. Pour les constructions à usage d'habitat collectif, de commerce et de bureaux, le COS est fixé à 1 sans dépassement possible ni extension possible à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

14.3. Pour les constructions à usage de bureaux, le COS est fixé à 1.

14.4. Pour les autres occupations du sol admises, les possibilités maximales de construction résulteront de l'application des articles UD3 à UD13 avec une limite de constructibilité à 25 m².

14.5. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement de bâtiments existants.

14.6. En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation il sera tenu compte de la surface hors oeuvre nette préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.

14.7. Pour les équipements publics et d'intérêt général, il n'est pas fixé de COS.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DAMMARIE-LES-LYS

U E

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 5 : ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UE correspond au vaste territoire occupé par l'habitat individuel, pour l'essentiel situé entre le centre ancien et le massif forestier de Fontainebleau.

Pour cette zone, il s'agit de préserver le caractère exceptionnel du tissu pavillonnaire en retenant un corps de règles favorisant préférentiellement l'habitat individuel tout en permettant l'aménagement des constructions existantes, l'extension, et implantations nouvelles. Ces règles limitent les possibilités nouvelles à la réalisation de constructions présentant des dimensions compatibles avec ce qui fait les caractéristiques essentielles de ce tissu urbain, en particulier une hauteur maximale de R + 1 + comble.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article UE 2.

Ainsi, sont interdits :

- les installations soumises à autorisation ou à déclaration au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- les entrepôts et les constructions à usage de stockage ;
- les nouvelles antennes de téléphonie mobile ;
- les bâtiments agricoles ;
- l'implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat ;
- les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 5.00 mètres de hauteur et l'implantation de plus deux abris de jardin par unité foncière excepté pour les annexes à usage de garage existant implantées sur une copropriété qui pourront excéder 20 m² d'emprise au sol mais respecter les 5 mètres de hauteur,
- les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) ;
- les chapiteaux ;
- les carrières ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implanté la résidence principale de l'utilisateur) ;
- les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles ;
- les campings et mobil home au titre des articles R.443-6 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES ONDITIONS PARTICULIERES

▪ RAPPELS :

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.
L'édification de clôture est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RD 132, de la RD 142, de la RD 372, de la RD 376 et de la voie SNCF Corbeil-Essonnes à Montereau, les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et n° 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

▪ Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la construction des bâtiments sous réserve qu'ils soient destinés à l'habitation ;
- les annexes (abris de jardin, garages) liés à l'usage de la construction existante ou à créer sont admises. Par ailleurs, il n'est autorisé que deux annexes ou/et abris sur une même unité foncière à usage d'habitat individuel ;
- dès l'aménagement, l'extension ou la conception d'immeuble à usage d'habitat collectif ou/et des groupes d'habitation comprenant plus de 3 logements ou locaux, doivent être intégrés les locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères ;
- la construction des bâtiments destinés au commerce, à l'artisanat, aux activités de services, aux bureaux, à condition que ces usages n'engendrent pas de nuisances à l'égard du voisinage et dans le cas où elles n'augmentent pas les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers ; les annexes de toute nature à ces constructions sont également admises ;
- les équipements publics ou privés collectifs ou d'intérêt général ;
- l'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes, sous réserves qu'ils n'en modifient pas sensiblement le volume et l'aspect ;
- dans l'emprise concernée par l'activité ferroviaire, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la rénovation et à l'extension des installations techniques sous réserve qu'elles soient indispensables au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;
- la restauration des ruines ;
- les clôtures ;
- les piscines.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES UBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

PRINCIPES :

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée (existante ou à créer), et dans ce dernier cas, uniquement dans le cadre de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération groupée, ou d'une unité foncière situées en bordure d'une voirie privée existante et/ou d'un appendice d'accès existant, sous réserve du respect des conditions techniques applicables aux accès et voies et desserte stipulées ci-après.

Sur les voies principales (avenue de La Rochette, RN 6), l'accès automobile peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

Par ailleurs, la circulation automobile est interdite sur les chemins ruraux (article L. 161-1 du code rural) excepté pour permettre l'accès à une propriété bâtie existante dès lors qu'elle n'est pas desservie par une autre voie ouverte au public.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

3.1. Accès

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries privées et publiques, doivent, de manière générale, être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent :

- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants ; et d'effectuer des entrées et sorties sans danger ;
- comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5.50 mètres minimum). Toutefois, dans le seul cas des effets de porche, des chaussées plus étroites, aménagées pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être autorisées ponctuellement sur une longueur maximum de 15 mètres ;
- prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons et des véhicules.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent se retourner, y compris lorsque le stationnement y est autorisé.

Au niveau des axes nuisants (RD 372, RD 376, RD 142, RD 132), pour des raisons de sécurité, le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 5 mètres, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

3.2. Voirie (croquis)

3.2.1. Cas général :

- avoir au moins 5.50 mètres de largeur d'emprise de voirie (hors stationnement), 1.40 mètres de trottoirs des deux cotés. Toutefois, lorsque l'unité foncière à bâtir ou à lotir, est bordée par un mur en pierres apparentes d'une hauteur d'au moins 2 mètres, l'emprise de voirie (hors stationnement) doit être de 5.50 mètres et 1.40 mètres de trottoir ;
- avoir moins de 50 mètres de longueur,
- desservir au plus 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes.

3.2.2. Accès ou passage aménagé de plus de 50 mètres de longueur ou desservant plus de 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes : leur création

- est soumise au respect minimum des conditions du cas général ci-dessus (article 3.2.1) ;
- peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou dans la perspective de leur intégration dans la voirie publique communale.

3.3. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public ou d'intérêt général, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3.4. Accessibilité des personnes handicapées à la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique, et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

PRINCIPES :

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par les réseaux publics dans les conditions décrites ci-après.

Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation ou extension de construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

▪ Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, conformément aux articles L. 33 et L. 35-8 du code de la santé publique.
Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles est soumis à leur traitement préalable. Or, tous les rejets résultant d'une utilisation de l'eau autre que domestique sont qualifiés de rejets industriels.

▪ Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau ou en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, et seulement dans ces cas, l'assainissement individuel peut être autorisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau futur envisagé; le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit, et doit satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau et aux règlements sanitaires en vigueur.
Les éventuels bénéficiaires des dispositions de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme devront apporter la preuve, par étude géologique, que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problèmes de pollution, notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, les aménagements devront viser à réduire en amont la pollution par temps de pluie, en particulier en ce qui concerne les aires de stationnement en surface. Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositifs techniques dits alternatifs, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts) et écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.) : ces dispositifs, à charge des constructeurs, doivent être proportionnés et appropriés pour permettre le stockage et la réinjection dans les sols.

Par ailleurs, la continuité de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement devra être assurée en permanence dans les fossés.

4.3. Desserte téléphonique, électrique et tout autre réseau câblé
Dans les opérations d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphonique et électrique doivent être enterrées, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
Les extensions des réseaux et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés sauf impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public ou d'intérêt général, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1. Pour être constructible, une unité foncière doit disposer :

- d'une part d'une largeur continue de terrain sur voie publique minimale de 13 mètres. Pour les seules « dents creuses »[6] existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, la règle des 13 mètres pourra être reculée à 10 mètres,
- et d'autre part, d'une superficie minimale d'unité foncière de 600 m². Pour les seules « dents creuses »[7] existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, la règle des 600 m² pourra être portée à 500 m².

Cette superficie minimum s'applique aux seules parcelles partiellement ou totalement intégrées dans le périmètre couvert par le L. 123-1 7°, par le PNR, ou accueillant un espace boisé classé ou non classé.

5.2. Ces règles pourront ne pas s'appliquer :

- en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public ou d'intérêt général ;
- pour l'aménagement, l'extension de construction existante ;
- pour la construction d'annexe dans la seule mesure où l'unité foncière est déjà bâtie d'une construction à usage d'habitation.

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

6.1. Les constructions devront être implantées au-delà d'une bande de 4 mètres et ne pourront pas s'étendre, de plus de 50% de l'emprise totale de la construction, au-delà d'une bande de 30 mètres, mesurée soit à partir de l'alignement des voies publiques, soit à partir de la voirie privée existante (ou à créer selon les dispositions de l'article UE 3).

Toutefois, le long des axes nuisants identifiés, les constructions devront être implantées dans une bande comprise entre 10 mètres et 50 mètres mesurée à partir de l'alignement de ces voies, excepté si les constructions de toute nature présentent des isolations acoustiques dont les caractéristiques techniques sont explicitées dans la demande d'autorisation de construire.

[6] Dans un alignement urbain existant, constitue une « dent creuse » un terrain non bâti ou un terrain dont la construction a été démolie suite à un sinistre. A contrario, n'est pas une « dent creuse » la parcelle située en limite de zone urbanisée et pouvant contribuer à l'extension de l'urbanisation. En particulier, la typologie du bâtiment susceptible d'être construit, ainsi que la taille du terrain, doivent respecter la trame et la forme urbaines existantes.
[7] CF référence N°11

6.2. Au-delà d'une bande 30 mètres, portée à 50 mètres pour les axes nuisants (RD 132, RD 142, RD 372 et RD 376) mesurée à compter de la voirie privée (respectant les prescriptions de l'article UE 3) ou de l'alignement, toute construction nouvelle est interdite, excepté en ce qui concerne les annexes, le dépassement d'implantation (précité) à hauteur de 50 % de l'emprise totale de la construction et l'extension de l'existant.

6.3. LIMITES : Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- pour les annexes qui pourront s'implanter à l'alignement
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus de leur linéaire dans le cas d'un adossement unique (cf. croquis), et sur la totalité de ce linéaire dans le cas d'un double adossement ;
- pour permettre l'amélioration, l'extension de l'existant ou la reconstruction après sinistre, l'implantation d'annexe au-delà de la limite des 30 mètres, limite portée à 50 mètres pour les axes nuisants
- en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public.

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

7.1. Cas général :

▪ Toutes les constructions doivent être implantées soit sur 1 des 2 limites séparatives, soit en retrait de celles-ci en observant une marge de recul qui ne pourra pas être inférieure à 2.50 mètres. Par ailleurs, les baies éclairant les pièces principales ne doivent pas être masquées par aucune partie de la construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontale passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer.

▪ . Par ailleurs, les baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie de la construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer.

7.2. En cas d'implantation en limite séparative, les règles suivantes s'imposent :

- le mur construit sur limite n'aura aucune ouverture ;
- le mur de la construction devra être édifié sur limite et la fondation n'aura aucun débord sur le terrain contigu ;
- les annexes peuvent être construites au droit de la limite sous réserve, pour les seules annexes implantées à plus de 20 mètres de l'alignement, de respecter un prospect de 2.50 mètres en cas de construction à usage d'habitation sur l'unité foncière voisine.

7.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension modérée d'une construction existante ou pour les annexes ;
- lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une cour commune, auquel cas les constructions en vis-à-vis sur les deux propriétés respecteront entre elles les dispositions de l'article UE 8 du présent règlement ;
- pour les piscines non couvertes, la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Chaque construction à usage d'habitat individuel ou collectif devra observer une marge de recul par rapport à toute construction, hormis les annexes, d'au moins 8 mètres afin de respecter l'harmonie de cette zone.

L'effet de bande sur une même unité foncière est interdit.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol du bâtiment principal ne devra pas dépasser 30 % de la superficie totale de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

9.2. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public ou d'intérêt général.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE : La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'au faîtage. Néanmoins, cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées, paratonnerres, appareil d'ascenseur et ventilation (lesquelles doivent s'insérer dans l'environnement – cf. article 13).

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :
R + 1 + comble, soit une hauteur de 10 mètres mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage. Cette hauteur sera portée à 7 mètres pour les toitures à faible pente visée à l'article UE 11.

10.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'une construction existante.

10.3. S'agissant des extensions, la hauteur devra, au maximum, être identique à celle du bâti existant. Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées si la construction projetée doit s'insérer à proximité de constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-avant.

10.4. Concernant les annexes et les abris de jardin, leur hauteur mesurée au faîtage ne devra pas excéder 5 mètres pour les toitures à double pente, et 3.50 mètres pour les toitures à un seul versant ou à faible pente.

10.5. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES :

▪ L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable1. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

▪ CHARTE DES COULEURS : En outre, toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux.

▪ RESTAURATION :
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, devront être respectés les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).
- Lors du projet d'aménagement, il s'agit de veiller à réutiliser sans bouleverser les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

▪ CONSTRUCTION :
- Il s'agit de veiller à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements, etc.), la qualité et la mise en œuvre des matériaux.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des zones constructibles, des écrans végétaux devront impérativement être plantés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

[1] Toute autorisation de construire ne sera pas accordée 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.

▪ ECLAIREMENT : L'éclairement éventuel des combles en pente ou à la Mansart doit être assuré par des ouvertures en lucarnes, excepté pour les façades arrières, pour les locaux sanitaires et les trémies d'escalier dans lesquelles hypothèses les châssis de toit et les houteaux sont autorisés et ce sous réserve de ne pas dénaturer la construction existante ou d'une intégration harmonieuse dans la construction à créer. De manière générale, les lucarnes rampantes sont interdites sans dérogation.

11.1. Toitures

PRINCIPE : Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.1.1. TYPE DE CHARPENTE : Sont exclusivement autorisées les toitures à double pente, quatre pentes et les toitures à la Mansart. Ces dispositions peuvent être élargies dans les seuls cas suivants :

- les constructions nouvelles à usage d'habitat collectif ou d'activité peuvent aussi être couvertes en tout ou partie(s) par une toiture à faible pente sous réserve que l'ensemble s'inscrive harmonieusement dans l'environnement urbain existant (raccordement à un bâti similaire) ;
- les toitures des annexes peuvent être réalisées à double pente, faible pente ou d'un seul versant si elles respectent les prescriptions qui suivent.

Les terrasses intégrées aux toitures sont autorisées, à défaut des toitures terrasses interdites.

11.1.2. PENTE DE LA COUVERTURE : La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°.
Néanmoins cette règle ne s'applique pas :

- pour les toitures à faibles pans, lesquelles pentes ne peuvent pas être inférieures à 15°, ou toiture d'un seul versant des annexes ;
- pour les toitures à la Mansart, les pentes doivent être comprises entre 60° et 85° pour le brisis, et 5° et 30° pour le terrasson. L'éclairement éventuel des combles en pente ou à la Mansart doit être assuré par des ouvertures en lucarnes ou en lucarnes rampantes dont la somme des largeurs n'excède pas la moitié de la longueur totale de la toiture ;
- pour les extensions destinées à accueillir des vérandas sous réserve que l'ensemble de la construction soit harmonieux.

11.1.3. ASPECT DE LA COUVERTURE : Les toitures en pente doivent être recouvertes en tuiles plates aspect vieilli à recouvrement petit moule (60 au m² minimum pour les parcelles concernées par le L. 123-1 7°, sauf si les bâtiments existants utilisent des matériaux différents) ou matériaux aspect ardoise, zinc ou cuivre en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Néanmoins, cette règle ne s'applique pas :

- pour les toitures à la Mansart qui doivent être expressément recouvertes
- pour le terrasson en matériaux aspect zinc et pour le brisis en matériaux aspect ardoise,
- pour les vérandas
- pour l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques

sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

La toiture des annexes détachées de la construction principale devra s'harmoniser avec l'aspect du bâtiment principal.

11.2. Réseaux

Ils seront encastrés dans les façades pour les nouvelles constructions. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les nouvelles clôtures ou les façades de nouvelles constructions en harmonie avec celles-ci.

11.3. Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les annexes en bois pourront être autorisées à condition :

- d'être dissimulées derrière des haies végétales,
- et d'être non visibles de la rue,
- et de ne pas avoir une emprise au sol supérieure à 10 m².

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent PLU, qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels.

11.4. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes ou projetées sur la propriété, ou avec les clôtures voisines.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de béton, etc.) est interdit. Les clôtures de type grillage sur voie publique sont interdites.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Toutefois, des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité dûment justifiées, tenant à la nature de l'occupation du sol (en cas de restauration de l'existant (mur et portail), reconstruction à l'identique, extension de l'existant). Seront privilégiées les clôtures constituées d'un mur bahut de 80 centimètres de hauteur maximum, identique aux murs et constructions environnantes surmontées de grilles ou treillage ou de bois.
Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.
Les murs de clôture doivent être obligatoirement enduits sur les deux côtés.

LIMITE : Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

11.5. Dispositions diverses

▪ La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

▪ Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions : Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparative est interdit.

11.6. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci après.
De manière générale, les changements d'affectations ou les extensions doivent observer les prescriptions suivantes sans affecter les stationnements existants.

En cas de construction neuve et d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il pourra être fait application des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible ou de la réalisation des places sur un terrain situé dans l'environnement immédiat support de l'opération ou la ratification d'une concession.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne pourra excéder 5%.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
Stationnement en bataille à 90 °

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2.30 mètres sans obstacle,
- largeur : 2.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- dégagement : 5 mètres.

En cas de stationnement longitudinal, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5.30 mètres si aucun obstacle
- longueur : 5.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- largeur : 2 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

En cas de stationnement en épi, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en épi à 45°
- longueur : 4.80 mètres,
- largeur : 2.20 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

Stationnement en épi à 75°
Longueur : 5.10 mètres
Largeur : 2.25 mètres
Dégagement : 4.50 mètres

Stationnement en épi à 60°
- longueur : 5.15 mètres
- largeur : 2.25 mètres
- dégagement : 4 mètres

12.1. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

12.2. Nombre d'emplacements requis

▪ <u>Constructions à usage d'habitat collectif non social</u>
Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum d'une place par unité de logement jusqu'au T2, et de deux places par unité de logement type T3 et plus. Une place sera obligatoirement couverte. Ces emplacements créés seront de préférence couverts.
En outre, pour les opérations supérieures à 10 logements, il sera aménagé :
- 1 place visiteur par tranche de 10 logements.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues à raison d'un aménagement d'au moins 1 m² par logement.

▪ Construction à usage d'habitat collectif social

Les dispositions légales applicables en matière de logements sociaux (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme) : il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour 1 logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

▪ Constructions à usage d'habitat collectif en accession sociale :

Il sera créé 1.5 de stationnement par unité de logement. Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacement pour un immeuble sera arrondi au nombre supérieur.

▪ Constructions à usage d'habitat individuel

Il sera aménagé deux places de stationnement par unité de logement (dont une au moins sera couverte) sur l'unité foncière ou sur le lot (hors voirie) dans le cas d'un lotissement.
En cas de lotissement un parc de stationnement visiteur doit être prévu, il sera aménagé une place visiteur par tranche de 2 logements.

▪ Constructions à usage de bureaux

Il sera réalisé une surface consacrée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux.

▪ Constructions à usage commercial

Au-delà d'une surface de plancher hors œuvre nette de 40 m_2, il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m_2 de surface hors œuvre nette de plancher de l'établissement, calculée à compter des 40 premier m^2 de SHON.

▪ Hôtels, restaurants

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m_2 de salle de restaurant.

▪ Hôpitaux, cliniques

Il sera créé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris les places nécessaires au fonctionnement de l'établissement. Ce nombre de places sera ramené ou augmenté au prorata du nombre de lits de l'établissement.

Ce ratio sera ramené à :

- 40 places pour 100 lits si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun de caractéristiques suffisantes,
- 15 places pour 100 lits s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de repos ou de retraite.

▪ Etablissements d'enseignement

Il sera créé une place de stationnement par classe. Toutefois :

- pour les établissements du second degré, ce ratio est porté à 2 places de stationnement par classe,
- pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places de stationnement pour une capacité de 100 personnes.

Les établissements devront en outre comporter une aire de stationnement pour les deux roues.

Les dispositions applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles qui sont appliquées aux établissements auxquels on peut le plus directement les assimiler.
12.3. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

PRINCIPE SUR L'OBLIGATION DE PLANTER ET CARACTERISTIQUES PAYSAGERES :

▪ Les caractéristiques paysagères et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, en fonction de leur état sanitaire, par des plantations d'espèces équivalentes ou indigènes. Les jardins en cœur d'îlot sont à préserver, voire à reconstituer en cas de reconstruction.

▪ Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

▪ Même en cas de réaménagement, les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

▪ Les arbres isolés ou plantations mentionnées au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L. 123-1 7° et par application de l'article L. 442-2 du code de l'Urbanisme.

▪ Les abris de jardin et locaux à poubelle non incorporés à une annexe devront être dissimulés derrière un écran végétal.

13.1. Espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant au document graphique (pièce n° 3.1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Espaces boisés non classés
Les constructions ne seront autorisées que :
- si elles respectent le boisement existant ; un relevé des arbres à conserver, à abattre et à replanter sera exigé à l'appui de la demande d'autorisation de construire ;
- et que si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Pour les constructions à usage d'habitation, le COS est fixé à 0.40 ; néanmoins un COS supplémentaire de 0,15 est accordé si commerce ou service ou activité de bureaux autorisé dans la limite d'une SHON globale plafonnée à 200 m².

14.2. Une seule extension supplémentaire sera autorisée, à la date d'approbation de la présente révision, dans la limite de 25 m² au-dessus de la SHON totale autorisée par le COS.

14.3. Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS.

14.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement de bâtiments existants.

14.5. En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation il sera tenu compte de la surface hors oeuvre nette préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.

14.6. Pour les autres occupations du sol admises, les possibilités maximales de construction résulteront de l'application des articles UE 3 à UE 13 avec une limite de constructibilité à 25 m² de SHON.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DAMMARIE-LES-LYS

U F

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 6 : ZONE UF

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements publics et privés d'intérêt général à vocation administrative, scolaire, sociale, sportive et culturelle… La zone UF correspond à deux sous secteurs :

- **UFa** : collège, lycée, équipements médico-sociaux, équipements sportifs ou de loisirs, équipements d'infrastructure, cimetière, aire d'accueil des gens du voyage de 25 places, etc.,
  Ceci étant, l'aménagement de l'ancien camping municipal en base de loisirs et complexe sportif doit se réaliser en respectant le boisement et/ou en permettant la plantations d'espèces indigènes ou équivalentes.

- **UFb** destiné à accueillir des structures à vocation économique à dominante de loisirs, culturel, sportif, hôtellerie et commercial sur les terrains de l'ancienne usine Devoisselle.

Il s'agit de préserver les possibilités d'évolution de ces équipements nécessaires à la vie de Dammarie-lès-Lys et de l'agglomération melunaise.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

▪ Dans **tous les secteurs** : sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées expressément à l'article UF 2.

▪ Dans le secteur **UFa**, sont interdits :
- les bâtiments agricoles ;
- les chapiteaux ;
- les carrières ;
- les lotissements ;
- les opérations groupées ;
- les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne sont pas destinées au seul gardiennage du site.

▪ Dans le secteur **UFb**, sont interdits :
- les installations classées soumises à autorisation au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- les activités industrielles et artisanales ;
- les bâtiments agricoles ;
- les carrières ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du code de l'urbanisme ;
- les campings et mobil home titre des articles R.443-6 à R. 443-16 du code de l'urbanisme ;
- les lotissements ;
- les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne sont pas destinées au seul gardiennage du site.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

■ RAPPELS

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.
L'édification de clôtures est soumise à autorisation. Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) pris en application de l'article

L. 562-1 du code de l'environnement et du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, l'ensemble des constructions et installations visées au présent article ne sera autorisé que s'il respecte les dispositions réglementaires applicables dudit PPRI joint en annexe.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RD 132, de la RD 142, de la RD 372, de la RD 376 et de la voie SNCF Corbeil-Essonnes à Montereau, les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

▪ Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur **UFa** :

- la construction de bâtiments, installations, infrastructures et leurs annexes dès lors qu'ils sont destinés à des équipements collectifs publics ou privés et en zone inondable, à la condition expresse que soit mis en œuvre des aménagements techniques permettant de préserver le champ d'inondation, tant du point de vue de la capacité d'écoulement des crues que de la capacité de stockage ;
- les logements de fonction liés au fonctionnement des équipements publics ou privés de la zone ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes si leur fonctionnement est lié à des équipements publics ou privés d'intérêt général ;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
- la construction, l'aménagement et l'extension des installations classées au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sous réserve qu'elles dépendent des équipements collectifs publics ou privés de la zone et qu'elles soient compatibles avec sa vocation ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;
- dans l'emprise concernée par l'activité ferroviaire, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la rénovation et à l'extension des installations techniques sous réserve qu'elles soient indispensables au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif ;
- la construction d'antennes de radiotéléphonie.
- La construction d'une aire d'accueil pour les gens du voyage de 25 places.

Dans le secteur **UFb,** sont expressément autorisés sous réserve d'une étude des sols ou d'un acte attestant de leur dépollution pour les aménagements prévus :

- la construction de bâtiments, installations, infrastructures et leurs annexes sous réserve qu'ils soient destinés à des équipements à vocation commerciale, de loisirs, culturels, d'hôtellerie ;
- les logements de fonction liés au fonctionnement des équipements de la zone ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes si leur fonctionnement est lié à des équipements publics ou privés à vocation commerciale, de loisirs, culturels, d'hôtellerie ;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;
- dans l'emprise concernée par l'activité ferroviaire, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la rénovation et à l'extension des installations techniques sous réserve qu'elles soient indispensables au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif ;
- la construction d'équipements publics ;
- la réalisation d'antenne de radiotéléphonie.

Dans les territoires comportant une proportion importante de minéraux argileux, communément dénommés « argile », « glaise », « marnes », « limons », l'ensemble des constructions et installations visées au présent article ne sera autorisé que si des fondations et dispositifs constructifs susceptibles d'éviter les tassements différentiels sont mis en œuvre.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Les dispositions de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme (voir Titre I) sont applicables. Cependant, la rue Léo Lagrange devra avoir au moins 13 mètres de largeur d'emprise de voirie totale (stationnement + trottoirs compris).

3.2. Accessibilité des personnes handicapées à la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique :
Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UF 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics dans les conditions décrites ci-après.

Le cas échéant, cette desserte pourra nécessiter l'application des dispositions des articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme relatives à la participation exigée pour le financement en tout ou partie de la construction de voies nouvelles, de l'aménagement de voies existantes ou de l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux ont pour objet de rendre possible l'implantation des constructions nouvelles autorisées par le présent règlement.

Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation ou extension de construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, conformément aux articles L. 33 et L. 35-8 du code de la santé publique.
Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles est soumis à leur traitement préalable.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640, 641 et 681 du code civil). Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, les aménagements devront viser à réduire en amont la pollution par temps de pluie, en particulier en ce qui concerne les aires de stationnement en surface. Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositifs techniques dits alternatifs, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts) et écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.). Des études du sol en fonction des solutions techniques envisagées pourront être demandées par le service instructeur.

4.3. Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone : Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.
- Extension des réseaux et branchements (raccordements) : Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

ARTICLE UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

▪ EN REGLE GENERALE, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement supérieure ou égale à 4 mètres.

Toutefois, le long des axes nuisants identifiés, les constructions à usage d'habitation devront être implantées à une distance de l'alignement supérieure ou égale à 10 mètres, excepté si les constructions de toute nature présentent des isolations acoustiques dont les caractéristiques techniques sont explicitées dans la demande d'autorisation de construire.

Enfin, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, etc.) pour des raisons de sécurité, d'architecture ou des dispositions différentes pourront être appliquées pour permettre la construction d'équipements sportifs, l'amélioration, l'extension ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes.

▪ LIMITE D'APPLICATION DE CES REGLES :

- Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, ainsi que les parkings, extensions de construction existantes,, équipements publics.

- Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

7.1. Les constructions pourront être implantées soit sur la limite séparative, soit en retrait de celle-ci en observant la marge de reculement définie ci-après.

En cas de marge de reculement, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite péri métrique de la zone est égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure 2.50 mètres.

7.2. Cette marge de reculement ne s'applique pas :
- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante ;
- en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

▪ Secteur **UFa** : Néant.

▪ Secteur **UFb** : La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

▪ Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Secteur **UFa** : Néant.
- Secteur UFb : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES : La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'au faîtage, ou à défaut jusqu'à

l'acrotère. Néanmoins, cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées, paratonnerres, enseignes, antennes, éclairage (lesquels doivent s'insérer dans l'environnement – cf article 13).
Cette définition doit être aménagée dans les zones du PPRI, dans la mesure où la hauteur admise est calculée non par référence au terrain naturel mais par référence à la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20 mètres.
Par ailleurs, dans le cas de terrain en pente, celui-ci est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum, dans le sens de la plus grande pente.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :
- dans le secteur **UFa** : 15 mètres ;
- dans le secteur **UFb** : 25 mètres pour les extensions de construction existantes et 15 mètres pour les nouvelles constructions.

10.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'une construction existante.

10.3. Règles particulières

- Ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximale ci-avant les équipements publics et les ouvrages techniques tels que château d'eau, poste de transformation EDF, tour de séchage, station de pompage et les structures nécessaires à la création d'un espace ludique permanent pour enfants, ...

- Les annexes isolées ainsi que les abris non clos auront une hauteur maximale de 5 mètres mesurées du sol naturel au faîtage, sous réserve du respect d'un prospect d'un minimum de 2,50 mètres.

10.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES :

- L'article R. 111-21 du code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable[8]. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

- CHARTE DES COULEURS : En outre, toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux.

- CONSTRUCTION :

- Il s'agit de veiller à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements, etc.), la qualité et la mise en œuvre des matériaux.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des zones constructibles, des écrans végétaux devront impérativement être plantés afin de masquer la construction. Des vues pourront être cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

11.1. Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°, excepté pour les constructions qui relèvent d'une architecture contemporaine ou pour les aménagements, extensions de l'existant.

Seules sont autorisées les toitures à quatre pans, deux pans, ou trois pans en cas de raccord, ou à la Mansart.

Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et aux constructions du secteur **UFb**.

11.2. Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

11.3. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes ou projetées sur la propriété, ou avec les clôtures voisines.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette hauteur pourra être, au maximum, portée à 3.50 mètres dès lors que l'équipement sera susceptible de générer des nuisances. En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement classé ou non, une clôture pourra être imposée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. Dans ce cas, la clôture sera doublée de plantations de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

11.4. Dispositions diverses
Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

11.5. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

PRINCIPES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas de construction neuve et d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il pourra être fait application des dispositions de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
Stationnement en bataille à 90 °

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2.30 mètres sans obstacle,
- largeur : 2.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- dégagement : 5 mètres.

En cas de stationnement longitudinal, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5.30 mètres si aucun obstacle
- longueur : 5.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- largeur : 2 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

En cas de stationnement en épi, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en épi à 45°

- longueur : 4.80 mètres,
- largeur : 2.20 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

Stationnement en épi à 75°
Longueur : 5.10 mètres
Largeur : 2.25 mètres
Dégagement : 4.50 mètres

Stationnement en épi à 60°

- longueur : 5.15 mètres
- largeur : 2.25 mètres
- dégagement : 4 mètres

12.1. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

12.2. Nombre d'emplacements requis

▪ Constructions à usage d'habitation individuelle

Il sera aménagé deux places de stationnement par unité de logement (dont une au moins sera couverte) sur l'unité foncière ou sur le lot (hors voirie) dans le cas d'un lotissement.

En cas de lotissement un parc de stationnement visiteur doit être prévu, il sera aménagé une place visiteur par tranche de 2 logements.

▪ Constructions à usage de bureaux

Il sera réalisé une surface consacrée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux.

▪ Constructions à usage commercial et/ou artisanal

Au-delà d'une surface de plancher hors œuvre nette de 40 m², il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de plancher de l'établissement, calculée à compter des 40 premiers m².

▪ Hôtels, restaurants ou salle de loisirs

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de salle de restaurant ou de loisirs.
- 10 m² d'espace ludique permanent pour enfants,...

▪ Hôpitaux, cliniques, maisons de retraite

Il sera créé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris les places nécessaires au fonctionnement de l'établissement. Ce nombre de places sera ramené ou augmenté au prorata du nombre de lits de l'établissement.

Ce ratio sera ramené à :

- 40 places pour 100 lits si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun de caractéristiques suffisantes,
- 15 places pour 100 lits s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de repos ou de retraite.

▪ Etablissements d'enseignement

Il sera créé une place de stationnement par classe. Toutefois :

- pour les établissements du second degré, ce ratio est porté à 2 places de stationnement par classe,
- pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places de stationnement pour une capacité de 100 personnes.

Les établissements devront en outre comporter une aire de stationnement pour les deux roues.

Les dispositions applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles qui sont appliquées aux établissements auxquels on peut le plus directement les assimiler.

12.3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics, pour lesquels doivent être prévus le nombre de places de stationnement nécessaire à son fonctionnement.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant au document graphique (pièce n°3.1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

13.2. Obligations paysagères et de plantations : L'autorisation de travaux ou le permis de construire peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations, etc.).

- Les arbres isolés ou plantations mentionnées au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L. 123-1-7 et par application de l'article L. 442-2 du code de l'Urbanisme.

- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétique et sonore) devront être entourées par une haie végétale formant écran.

- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les dépôts, installations nuisantes, etc.

13.3. Espaces boisés non classés

Les constructions ne seront autorisées que :
- un relevé des arbres à conserver, à abattre et à replanter sera exigé à l'appui de la demande d'autorisation de construire ;
- et que si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour la zone UF, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

Seules s'appliquent les règles définies aux articles UF3 à UF13.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 7 : ZONE UG

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UG correspond l'emprise de la zone d'aménagement concerté (ZAC) dite « ZAC Grüber ». Le découpage de cette zone en plusieurs secteurs correspond au découpage du plan d'aménagement de zone de cette ZAC et le règlement reprend celui de la ZAC.

II s'agit essentiellement d'une zone correspondant aux terrains anciennement occupés par les Brasseries Grüber, situés sur les communes de Melun et Dammarie-lès-Lys.

Cette zone est divisée en 5 secteurs :

▪ Secteur **UGa** : Secteur situé en frange Sud du terrain Grüber à vocation de logements collectifs, avec toutefois possibilité d'y implanter des bureaux, locaux professionnels, notamment le long de la RN6 ainsi que des commerces de proximité, services...

▪ Secteur **UGb** : Secteur à vocation de logements collectifs, situé essentiellement sur Dammarie-lès-Lys, constituant avec le secteur situé sur Melun une entité architecturale autour d'une place formant "porte de ville", dans lequel pourront être réalisés des commerces de proximité et des locaux professionnels.

▪ Secteurs **UGc et UGd** : Secteurs affectés exclusivement à des locaux de formation et d'enseignement et logements d'accompagnement avec conservation de l'espace vert et des bâtiments existants. Ces secteurs correspondent au terrain du "Château", propriété de la Chambre des Métiers de Seine et Marne.

▪ Secteur **UGe :** Secteur affecté exclusivement à des bureaux, hôtel, commerces de proximité, correspondant aux terrains situés à l'angle des rues Anatole France et RN6.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article UG2 :

- les installations au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- les activités de stockage et entrepôts ;
- l'implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat ;
- les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 5.00 mètres de hauteur et l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-16 du Code de l'Urbanisme (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implanté la résidence principale de l'utilisateur) ;
- les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles.

ARTICLE UG 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RD 372, RD 132 et RN 6, les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

▪ Secteurs UGa et UGb :

a) sont autorisées les constructions à usage :

- d'habitation ;

- de bureaux, centre d'affaires, salles de séminaires, ...

- de commerces de proximité (surface maximale 150 m² utiles, hors réserves et parties communes, par unité de vente ; cette surface maximale ne s'applique pas aux services et aux restaurants, brasseries, cafés, etc.) ;

- de locaux professionnels ;

- de locaux de formation ;

- d'hôtel, cinémas, ... ;

- d'équipements publics (crèche, parc public de stationnement).

b) sont autorisées sous conditions spéciales :

- les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (tels que les parcs de stationnement, transformateurs,...) ;

- les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions autorisées dans la zone ;

- les constructions neuves, le long des voies indiquées au plan "servitudes d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur", et dont les façades sont exposées aux bruits directs de la voie, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement suffisant en fonction :

. du type de voie ;

. du nombre de files de circulation ;

. du type d'urbanisme ;

. de la distance à la voie ;

. de la hauteur dé construction.

Les prescriptions d'isolement acoustique sont réduites pour les façades de ces mêmes bâtiments lorsqu'elles sont exposées indirectement aux bruits de la voie.

Les règles applicables sont définies en annexe 1 de l'arrêté du 6.10.78 modifié, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

▪ Secteurs UGc et UGd

Ne sont admises que les utilisations du sol liées aux activités de la Chambre des Métiers de Seine et Marne :

- Administration,

- Enseignement,

- Accessoirement, hébergement.

▪ Secteur UGe

a) sont autorisées les constructions à usage :

- d'habitation ;

- de bureaux, hôtel ;

- de commerces de proximité (surface maximale 150 m² utiles par unité de vente ; cette surface maximale ne s'applique pas aux services et aux restaurants, brasseries, cafés, etc...) ;

- de locaux professionnels ;

- d'équipements publics.

b) sont autorisées sous conditions spéciales :

- les installations classées, soumises à autorisation préalable ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de l'environnement immédiat (tels que les parcs de stationnement, transformateurs,...) ;

- les chaufferies, à condition qu'elles soient liées à des constructions autorisées dans la zone ;

- la rénovation ou l'extension dans une surface maximale de SHON de 50 m² ;

- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette effective au moment du sinistre ;

- les constructions neuves, le long des voies indiquées au plan "servitudes d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur", et dont les façades sont exposées aux bruits directs de la voie, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement suffisant en fonction :

. du type de voie ;

. du nombre de files de circulation ;

. du type d'urbanisme ;

. de la distance à la voie ;

. de la hauteur dé construction.

Les prescriptions d'isolement acoustique sont réduites pour les façades de ces mêmes bâtiments lorsqu'elles sont exposées indirectement aux bruits de la voie.

Les règles applicables sont définies en annexe 1 de l'arrêté du 6.10.78 modifié, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée En bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ces caractéristiques s'appliquent également aux voies piétonnes.

Le nombre des accès sur une voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

ARTICLE UG 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement alimentée par un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Les postes vitaux de distribution dans la construction devront être placés selon les dispositions en matière de zones inondables.

4.2. Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

4.2.2 - 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 de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

ARTICLE UG 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

▪ Secteurs UGa, UGb, UGc et UGd

II n'est pas fixé de règle.

▪ Secteur UGe

II n'est pas fixé de règles pour les propriétés existantes.

La règle de dimension énoncée ci-dessus ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes.

- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

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

▪ Secteur UGa et UGb

Un reculement est prévu par rapport à la voie publique de 4 m pour les secteurs UGa et UGb.

Toute construction est interdite dans les marges de reculement à l'exception des constructions en sous-sol et des rampes d'accès aux parkings.

Le long de la voie intérieure : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé devra être au moins égal à la différence d'altitude entre les deux points (H = 1). Lorsqu'il est prévu une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

SAILLIES ET ORIELS SUR LES MARGES DE RECULEMENT :

Elles sont autorisées à condition d'être situées à au moins 2,40 m du niveau du sol.

a) Sur marges de reculement prévues et voies privées : la saillie pourra avoir une profondeur maximale de 1,50 m.

b) Sur le domaine public : les saillies sur le domaine public devront respecter les règles de voirie en vigueur.

▪ Secteurs UGc et UGd

II n'est pas fixé de règle.

▪ Secteur UGe

Les constructions pourront être implantées à l'alignement.

Toute construction est interdite dans les marges de reculement à l'exception des constructions en sous-sol et des rampes d'accès aux parkings.

Dans tous les cas, les constructions seront implantées de telle manière que la distance horizontale mesurée perpendiculairement en tout point de la construction et le point de l'alignement opposé ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

SAILLIES ET ORIELS SUR LES MARGES DE RECULEMENT :

Elles sont autorisées à condition d'être situées à au moins 2,40 m du niveau du sol.

a) Sur marges de reculement prévues et voies privées : la saillie pourra avoir une profondeur maximale de 1,50 m.

b) Sur le domaine public les saillies sur le domaine public devront respecter les règles de voirie en vigueur.

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

▪ Secteur UGa et UGb

L'implantation des constructions peut s'effectuer :

- sur les limites, à l'exception de celles indiquées au document graphique du PAZ, lorsque leurs pignons ne comportent pas de baies (hormis des jours de souffrance,

- à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction si celle-ci ne dispose que de jours secondaires avec un minimum de 3 mètres,

- à une distance de la limite séparative au moins égale en tout point à la hauteur de la construction si celle-ci dispose de jours principaux avec un minimum de 8 mètres.

▪ Secteurs UGc et UGd

* Par rapport aux limites de ZAC :

- Toute construction est interdite en limite séparative. L'implantation des constructions pourra s'effectuer :

à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction si celle-ci ne dispose que de jours secondaires avec un minimum de 3 mètres,

à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la construction si celle-ci dispose de jours principaux avec un minimum de 8 mètres.

* Par rapport aux limites d'îlots : Cf. secteurs UGa et UGb

Dans la partie de l'îlot située sur Dammarie-lès-Lys, toute construction est interdite en limite séparative.

▪ Secteur UGe

L'implantation des constructions peut s'effectuer :

- sur les limites lorsque leurs pignons ne comportent pas de baies (hormis des jours de souffrance).

- à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction si celle-ci ne dispose que de jours secondaires avec un minimum de 3 mètres,

- à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la construction si celle-ci dispose de jours principaux avec un minimum de 8 mètres.

ARTICLE UG 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée, à condition :

- qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales, la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 mètres, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte,

au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

- que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 2,50 mètres.

ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

II n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Secteurs UGa et UGb

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autre superstructure, exclus sauf indication contraire.

Ceux-ci devront être reculés par rapport à la façade d'une distance d'au moins 2 mètres et faire l'objet d'un traitement architectural.

La hauteur maximum des constructions nouvelles ne doit pas excéder niveaux soit R + 5.

Les façades du secteur UGb sur la rue Fabien et l'avenue Jean Jaurès formant une entité architecturale "porte de ville", leur hauteur devra être, sur la partie de façade, en arc de cercle et sur leur retour au moins sur une distance de 15 m, identique.

- Secteurs UGc et UGd

Dans le sous-secteur UGc, la hauteur maximum des constructions nouvelles ne devra pas excéder 5 niveaux, soit R + 3 + C.

Dans le sous-secteur UGd, la hauteur maximum des constructions nouvelles ne devra pas excéder 4 niveaux, soit R + 2 + C.

- Secteur UGe

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autre superstructure, exclus.

Ceux-ci devront être reculés, par rapport à la façade, d'une distance au moins égale à 2 m et devront faire l'objet d'un traitement architectural.

La hauteur maximum des constructions nouvelles ne doit pas excéder 4 niveaux soit R + 3.

ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES :

▪ L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable[1]. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

▪ CHARTE DES COULEURS : En outre, toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent P.L.U., qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux.

▪ Chaque projet devra faire l'objet d'un traitement différencié des façades tout en conservant à l'ensemble une cohérence et une unité.

Les façades latérales, postérieures et les pignons des constructions doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, en particulier en ce qui concerne le volume des immeubles, l'aspect des façades et des toitures.

Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées sauf dans les cas dûment précisés.

11.1. Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Lorsque la construction à édifier comportera une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 20 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets non conformes aux dispositions ci-dessus mais dont

[1] Toute autorisation de construire ne sera pas accordée 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.

l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudié.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la largeur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise, ou, uniquement pour le secteur UGe de matériaux aspect ardoise, zinc ou cuivre en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

11.2. Parements extérieurs

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

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

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

11.3. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas : 2 mètres.

11.4. Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles sont interdites.

Les constructeurs sont invités à se conformer au Cahier des Recommandations Architecturales.

ARTICLE UG 12 : STATIONNEMENT

12.1. PRINCIPES :

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

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

▪ Le constructeur peut toutefois :

- soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;

- soit justifier de l'application des dispositions de l'article L. 421-3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique notoire.

Le stationnement privé de surface est interdit.

12.2. Cas général : nombre d'emplacements

- Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON, avec une place minimum par logement.

- Constructions à usage de bureaux et de commerces :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux et commerces sera consacrée au stationnement, à l'exception des commerces de proximité d'une S.H.O.N. inférieure à 150 m² (hors réserves et parties communes) qui devront toutefois comporter une place minimum de stationnement.

- Hôtel : 1 place pour 2 chambres.

- Equipement public : Répondre aux besoins générés par l'équipement.

12.3. Nombre d'emplacements dans le Secteur UGd

- Etablissements d'enseignement : Il sera créé une place de stationnement par classe.
- Logements - Internat : Il sera créé une place de stationnement pour deux chambres.
- Bureaux - Administration :60 % de la SHON.

12.4. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions des décrets n° 99.756 et 99.757, et de l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

ARTICLE UG 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

▪ Secteurs UGa, UGb et UGe

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Dans la mesure où le programme construit comportera des espaces libres non construits, toute demande de permis de construire sera accompagnée :

- d'une note justifiant le choix du parti paysager ;

70 % des espaces libres de construction seront plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m².

Les espaces verts sur "dalle" devront comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0,30 m pour le gazon ;
- 0,60 m pour les arbustes ;
- 1,40 à 1,80 m pour les arbres à grand développement.

Les rampes d'accès parking sont autorisées dans les espaces verts privés à condition qu'elles soient découvertes.

▪ Secteurs UGc et UGd

En dehors du respect des principes figurant pour les secteurs UGa et UGb, l'espace vert existant devra être protégé. Il ne devra pas être porté atteinte ni à sa surface ni à ses plantations.

Toute modification de l'état des terrains concernés ne peut être effectuée que dans la mesure où il n'est porté atteinte ni à la superficie, ni à l'unité, ni au caractère desdits espaces verts. Par contre, toutes les mesures doivent être prises pour entretenir et même améliorer le caractère de l'espace vert protégé.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Secteurs UGa et UGb

Sur le territoire communal dammarien, un COS de 1 est affecté à ces secteurs.

- Secteurs UGc et UGd

Sur le territoire communal dammarien, un COS de 2 est affecté à ces secteurs.

- Secteur UGe

Sur le territoire communal dammarien, la surface hors œuvre nette maximum autorisée est de 2 726 m²

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DAMMARIE-LES-LYS

U X

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 10 : ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UX correspond aux zones d'activités situées sur le territoire communal. Elle comporte quatre secteurs : UXa, UXb, UXc et UXd.

- La principale emprise (**UXa**) correspond au Clos Saint Louis, zone industrielle qui s'est développée au début du 20ème siècle et qui nécessite aujourd'hui la mise en œuvre d'un vaste projet de revalorisation. Cette reconversion des friches industrielles pourra être engagée, pour se caler sur le diagnostic du PLH (Plan Local d'Habitat intercommunal), dès lors que les dispositions du schéma de cohérence territorial (SCoT) auront été révisées ou modifiées (compte tenu d'un zonage à dominante d'activité). Eu égard aux enjeux et à l'importance de ce territoire enclavé mais localisé à proximité du cœur de l'agglomération melunaise, cette réflexion urbaine pourra être envisagée à l'échelle intercommunale. Dans cette attente, et conformément aux dispositions du SCoT, un corps de règles correspondant à l'occupation actuelle des sols est retenu. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs afin de permettre, dans l'attente du futur projet, une évolution favorable.

  Le sous-secteur UXa1 correspond à la majeure partie du site du Clos Saint Louis, emprise sujette à la reconversion vers de l'habitat et de l'activité tertiaire : de nombreux terrains sont délaissés ou inoccupés laissant transparaître une large étendue de friches, en frange du secteur UD mixte dans sa composition (activité et habitat). Le sous-secteur UXa2, présentant les mêmes caractéristiques quant au taux d'occupation des sols et aux activités encore en place, permettrait la possibilité d'implanter un port fluvial, sans changement du mode d'urbanisation. Il est préconisé que les aménagements prennent en considération l'état des sols.

- Le secteur **UXb** reprend les dispositions de la zone d'activité économique de Chamlys.
  Les deux secteurs UXb1 et UXb2 reprennent les dispositions de la zone d'activité économique de Chamlys. Alors que la sous zone UXb1 est dédiée à une vocation économique et commerciale depuis l'origine et accueille tout type de commerces de petites et moyennes surfaces, la sous zone UXb2 correspond aux commerces de grandes surfaces développant plus de 3 000 m² de surface de vente dont

l'aménagement paysager devrait permettre, s'agissant d'une entrée de ville, une meilleure intégration de la zone d'activités dans son environnement.

- Le secteur **UXc** dispose d'une identité unique en tant qu'elle se cantonne au développement de l'activité immobilière des pavillons d'exposition issus, en partie, de l'ancien lotissement de « la Maisonneraie », pour lesquels il est néanmoins possible d'implanter des activités de type profession libérale sous réserve de ne pas dénaturer le site et son environnement. Elle reprend également les dispositions de la zone d'activité économique de Chamlys.

- Enfin, le secteur **UXd** correspond à des petites zones d'activité éparses regroupant notamment le site de la rue de Seine, lequel a, en partie, vocation à accueillir des structures intercommunales telles que la déchetterie et la station d'épuration.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

▪ Dans le secteur UXa (UXa1 et UXa2) : Toute construction ou installation nouvelle de toute nature est expressément interdite excepté les installations liés au fonctionnement du service public ferroviaire, les équipements publics, et les constructions liées (directement ou indirectement) à l'activité et au développement d'un port fluvial.

▪ Dans le secteur UXb (UXb1 et UXb2), Sont interdits :
- toute nouvelle construction uniquement liée à un usage d'habitat ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme ;
- les carrières ;
- les campings et mobil home au titre des articles R.443-3 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme ;

▪ Dans le secteur UXc : Sont interdits :
- l'extension non modérée des bâtiments existants, dits pavillons d'exposition ;
- la construction d'annexes ;
- les constructions destinées à des activités industrielles ou artisanales ;
- les entrepôts, les dépôts de toute nature et les constructions destinées à du stockage ;
- les chapiteaux ;
- les bâtiments agricoles ;
- les carrières ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme ;
- les campings et mobil home au titre des articles R.443-6 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme ;

▪ Dans le secteur UXd : Sont interdits :
- les bâtiments agricoles ;
- les chapiteaux ;
- les carrières ;
- le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme ;
- les campings et mobil home au titre des articles R.443-6 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme ;

▪ Dans tous les secteurs, toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article UX 2 sont interdites.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié 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 demande préalable au titre des installations et travaux divers.

L'édification de clôture est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RD 132, de la RD 142, de la RD 372, de la RD 376, de la RD 372, de la voie SNCF Paris à Montereau et de la voie SNCF Corbeil-Essonne à Montereau, les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Dans les fragments de territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) pris en application de l'article L. 562-1 du code de l'environnement et du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, l'ensemble des constructions et installations visées au présent article ne sera autorisé que s'il respecte les dispositions réglementaires applicables dudit PPRI joint en annexe.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

En dehors de l'emprise des terrains affectés par des pollutions d'origine industrielle et des terrains soumis à des risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Dans tous les secteurs :
  - dans l'emprise concernée par l'activité ferroviaire, les équipements publics, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la rénovation et à l'extension des installations techniques sous réserve qu'elles soient indispensables au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

- Dans le sous-secteur UXa1 :
  - Sont autorisés, la réhabilitation, l'aménagement intérieur, l'extension modérée des équipements publics, des bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal classés au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 - à l'exception des structures dites SEVESO interdites dans ce secteur - sous réserve qu'ils n'augmentent pas les besoins en termes d'accessibilité par le réseau de voirie et de moyens de lutte contre l'incendie du secteur.

- Dans le sous-secteur UXa2 :
  - Sont autorisés, les constructions exclusivement liées (directement ou indirectement) à l'activité et au développement d'un port fluvial.
  - sont autorisés, la réhabilitation, l'aménagement intérieur, l'extension modérée des équipements publics, des bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal classés au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 - à l'exception des structures dites SEVESO interdites dans ce secteur - sous réserve qu'ils n'augmentent pas les besoins en termes d'accessibilité par le réseau de voirie et de moyens de lutte contre l'incendie du secteur.

- Dans les sous-secteurs UXb1 et UXb2 :
  - la construction des bâtiments destinés au commerce, aux activités tertiaires, de bureaux ou de services, y compris les activités soumises à la commission départementale d'équipement commercial à condition que ces usages n'engendrent pas de nuisances à l'égard du voisinage et qu'ils n'augmentent pas de façon significative les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers ;
  - la réhabilitation ou l'extension modérée des équipements publics, de bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal classés ou non classés au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - la construction des équipements publics, de bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal non classés au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, et sous réserve qu'elle soit strictement liée au développement d'une activité économique existante ;
  - les constructions annexes telles que garages couverts, abris techniques liés à l'activité envisagée pourront être intégrées dans le corps principal du bâtiment.
  - Les halls d'exposition et de vente, ainsi que tout autre équipement lié à la promotion de l'activité implantée sur la parcelle ;
  - les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'établissement ou des établissements implantés (unité foncière), sous les conditions cumulatives suivantes :

    1- qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,

    2- que leurs surfaces ne dépassent pas 30 % de la surface affectée à l'activité. Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone,

    3- que leur SHON ne dépasse pas 150 m².

- les équipements collectifs publics, para publics et installations d'intérêt général ;
- l'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes, sous réserves qu'ils n'en modifient pas sensiblement le volume et l'aspect ;

- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres.

▪ Dans le secteur UXc, les constructions du type habitat individuel, sous les conditions cumulatives suivantes :

1 - qu'elles aient la seule vocation soit de logement-témoin intégré dans un ensemble voué à l'exposition de produits immobiliers propres à la Région Ile-de-France, soit d'accueillir des entreprises ou sièges sociaux à vocation de profession libérale du type notaire, avocat, géomètre, architecte, cabinet d'expertise comptable et financière, huissier, professions médicales ;

2 - avec une interdiction totale d'habiter ;

3 - et sous réserve de ne stocker aucun matériau de toute nature en dehors de locaux clos et couverts.

▪ Dans le secteur UXd :

- la construction d'équipements publics, de bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal, classés ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sous réserve qu'ils n'augmentent pas de façon significative les besoins en termes d'accessibilité par le réseau de voirie et de moyens de lutte contre l'incendie du secteur, ou à défaut que des mesures soient envisagées pour permettre leur implantation ;
- l'aménagement, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, la construction de deux annexes par unité foncière.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée (existante ou à créer dans le respect des conditions énoncées ci-dessous), et dans ce dernier cas, uniquement si elle présente les caractéristiques techniques déclinés aux dispositions suivantes.

L'accès sera interdit par les chemins ruraux dès lors que l'unité foncière sera desservie par une autre voirie.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

3.1. Accès

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries privées et publiques, doivent, de manière générale, être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent :

- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants ; et d'effectuer des entrées et sorties sans danger ;
- comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5.50 mètres minimum). Toutefois, dans le seul cas des effets de porche, des chaussées plus étroites,
- aménagées pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être autorisées ponctuellement sur une longueur maximum de 15 mètres ;
- prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons et des véhicules.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

3.2. Voirie (croquis)

3.2.1. Cas général :

- avoir au moins 5.50 mètres de largeur d'emprise de voirie (hors stationnement), 1.40 mètres de trottoirs des deux cotés (hors mobilier et obstacle). Toutefois, lorsque l'unité foncière à bâtir ou à lotir, est bordée par un mur en pierres apparentes d'une hauteur d'au moins 2 mètres, l'emprise de voirie (hors stationnement) doit être de 5.50 mètres et 1.40 mètres trottoir (hors mobilier et obstacle) ;
- avoir moins de 50 mètres de longueur,
- desservir au plus 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes.

3.2.2. Accès ou passage aménagé de plus de 50 mètres de longueur ou desservant plus de 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes : leur création

- est soumise au respect minimum des conditions du cas général ci-dessus (article 3.2.1) ;
- peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou dans la perspective de leur intégration dans la voirie publique communale.

3.2.3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour, une plate-forme de retournement doit être réalisée.

3.3. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3.4. Accessibilité des personnes handicapées à la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique pris pour l'application et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UX 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics dans les conditions décrites ci-après.

Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation ou extension de construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, conformément aux articles L. 33 et L. 35-8 du code de la santé publique.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles est soumis à leur traitement préalable : seuls peuvent être rejetés les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives. Or, tous les rejets résultant d'une utilisation de l'eau autre que domestique sont qualifiés de rejets industriels.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent se rejeter dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Nous rappellerons que les pompages dans la nappe phréatique sont soumis à déclaration ou à autorisation auprès des services compétents.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, les aménagements devront viser à réduire en amont la pollution par temps de pluie, en particulier en ce qui concerne les aires de stationnement en surface. Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositifs techniques dits alternatifs, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts) et écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.) : ces dispositifs, à charge des constructeurs, doivent être proportionnés et appropriés pour permettre le stockage et la réinjection dans les sols.

Par ailleurs, la continuité de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement devra être assurée en permanence dans les fossés.

4.3. Desserte téléphonique, électrique et tout autre réseau câblé

Les réseaux, ainsi que les extensions, raccordements des réseaux et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés.

4.4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

▪ Dans le secteur UXa1, pour être constructible, une unité foncière doit présenter une superficie minimum de 10 000 m2. Cette règle ne s'applique pas en cas d'aménagement ou d'extension des constructions existantes.
Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

6.1. Dans tous les secteurs, les constructions devront être implantées en respectant une marge de recul d'au moins 4.00 mètres par rapport aux voies publiques ou privées existantes.
Cette marge de recul est portée à 10 mètres le long des alignements des voies suivantes :

- RD 372,
- Rue des Frères Thibault,
- Rue du Caporal Poussineau,
- Chemin de halage.

6.2. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme et compte tenu des implantations des bâtiments existants d'autres implantations pourront être autorisées ou prescrites.

6.3. Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et équipements techniques (transformateurs, locaux poubelles, etc.) et aux équipements publics.

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

PRINCIPES :

▪ Dans tous les secteurs :

De manière générale, les constructions ou extensions pourront s'implanter en limite séparative d'un seul ou des deux cotés du bâti sous réserve d'une hauteur maximale des bâtiments à 8 mètres.
Concernant les limites séparatives jouxtant directement les zones pavillonnaires, une zone plantée d'arbres de haute tige à feuillage permanent de 5 mètres devra obligatoirement être respectée

▪ Dans le secteur UXa, les aménagements de l'existant et extensions devront observer par rapport aux limites séparatives prescrites ci-dessus, la marge de reculement définie ci-après.

▪ Dans les secteurs UXb et UXd, les constructions et extensions pourront être implantées soit sur la limite séparative prescrite ci-dessus, soit en retrait de celle-ci en observant la marge de reculement définie ci-après.

▪ Dans le secteur UXc, dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions et extensions pourront être implantées soit sur la limite séparative prescrite ci-

dessus, soit en retrait de celle-ci en observant la marge de reculement définie ci-après. Au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions devront observer par rapport aux limites séparatives la marge de reculement définie ci-après.

▪ **Marge de reculement**

En cas de marge de reculement, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2.50 mètres.

▪ Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

▪ Les constructions situées sur une même propriété doivent être implantées en respectant les dispositions suivantes : la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la construction située en vis-à-vis doit être au moins égale à 6,00 mètres.

▪ Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

▪ Dans les secteurs UXa, UXb2 et UXd : L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

▪ Dans le secteur UXb1 : L'extension de l'existant est possible dans la limite d'une augmentation maximale de 30 % de l'emprise au sol bâtie existante au jour d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
En cas de démolition de l'ensemble de l'existant ou d'implantation sur une parcelle non bâtie, toute nouvelle construction devra être édifiée dans la limite d'une emprise au sol de 50 %.

▪ Dans le secteur UXc : Toute construction devra être édifiée dans la limite d'une emprise au sol de 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

▪ Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE : La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'au faîtage. Néanmoins, cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées (lesquelles doivent s'insérer dans l'environnement – cf. article 13).

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder R+1+C soit 10 mètres mesurés depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction.

10.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'une construction existante

10.3. Règles particulières
Ces règles ne s'appliquent toutefois pas aux bâtiments existants dans lesquelles serait fait un aménagement ou une transformation. Toutefois pour les bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles définies ci-dessus, il pourra être pris en considération comme hauteur maximale, la hauteur préexistante.

Des règles de hauteur différentes pourront être imposées si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-avant.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES :

▪ L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable[1]. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

▪ CHARTE DES COULEURS : Toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent PLU, qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux.

Cette disposition est toutefois complétée en zone UXb par la possibilité d'employer en façade des matériaux naturels ou d'aspect naturel comme le bois. Par exception, les dispositions relatives à la charte des couleurs ne s'appliquent pas aux franchises.

11.1. Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les constructions annexes d'une hauteur totale n'excédant pas 5 mètres peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant à faible pente. Ces toitures devront être

[1] Toute autorisation de construire ne sera pas accordée 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

recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur du bâtiment principal. La toiture des annexes devra être s'harmoniser avec l'aspect du bâtiment principal.

▪ ASPECT DE LA COUVERTURE : pour les zones UXa1 et UXc, les toitures en pente doivent être recouvertes en tuiles plates aspect vieilli à recouvrement (60 au m² minimum pour les parcelles concernées par le L. 123-1 7°, sauf si les bâtiments existants utilisent des matériaux différents) ou en matériaux aspect ardoise, zinc ou cuivre en harmonie avec les constructions avoisinantes. Néanmoins, cette règle ne s'applique pas pour les toitures à la Mansart qui doivent être expressément recouvertes, pour le terrasson en matériaux aspect zinc, et pour le brisis, en matériaux aspect ardoise.

La toiture des annexes détachées de la construction principale devra s'harmoniser avec l'aspect du bâtiment principal.

11.2. Réseaux

Ils seront encastrés dans les façades pour les nouvelles constructions. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les nouvelles clôtures ou les façades de nouvelles constructions en harmonie avec celles-ci.

11.3. Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent PLU, qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels.

11.4. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes ou projetées sur la propriété, ou avec les clôtures voisines.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Toutefois, des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées (en cas de restauration de l'existant (mur et portail), reconstruction à l'identique, extension de l'existant).

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement classé ou non, une clôture pourra être imposée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. Dans ce cas, la clôture sera doublée de plantations de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Les murs de clôture doivent être obligatoirement enduits sur les deux côtés.

LIMITE : Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

11.5. Dispositions diverses

▪ Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

▪ La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

▪ Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions : Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparative est interdit.

▪ Les systèmes de climatisation doivent être intégrés dans les constructions nouvelles ou doivent être insérés dans le bâtiment.

▪ Les antennes paraboliques seront de diamètre limité. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visible du domaine public.

11.6. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics, d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas de construction neuve et d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il pourra être fait application des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne pourra excéder 5%.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
Stationnement en bataille à 90 °

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2.30 mètres sans obstacle,
- largeur : 2.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- dégagement : 5 mètres.

En cas de stationnement longitudinal, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5.30 mètres si aucun obstacle
- longueur : 5.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- largeur : 2 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

En cas de stationnement en épi, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en épi à 45°
- longueur : 4.80 mètres,
- largeur : 2.20 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

Stationnement en épi à 75°
Longueur : 5.10 mètres
Largeur : 2.25 mètres
Dégagement : 4.50 mètres

Stationnement en épi à 60°
- longueur : 5.15 mètres
- largeur : 2.25 mètres
- dégagement : 4 mètres

12.1. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique pris pour l'application et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

12.2. Nombre d'emplacements requis

▪ Constructions à usage industriel, commercial et/ou artisanal
Au-delà d'une surface de plancher hors œuvre nette de 40 m_2, il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m_2 de surface hors œuvre nette de plancher de l'établissement, calculée à partir des 40 premiers m^2. En outre, il devra être aménagé des aires suffisantes pour l'évolution et le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.

▪ Constructions à usage de bureaux
Il sera réalisé une surface consacrée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux.

Les dispositions applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles qui sont appliquées aux établissements auxquels on peut le plus directement les assimiler.

12.3. Toutes ces dispositions s'appliquent aussi en cas d'aménagement ou d'extension modérée des constructions existantes, et doivent être superposées à l'existant en place à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

12.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Principes sur l'obligation de planter et caractéristiques paysagères :

▪ L'autorisation de travaux ou le permis de construire peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations, etc.).

▪ Les caractéristiques paysagères et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, en fonction de leur état sanitaire, par des plantations d'espèces équivalentes ou indigènes.

▪ Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

▪ Même en cas de réaménagement, les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

▪ Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétique et sonore) devront être entourées par une haie végétale formant écran.

▪ Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les dépôts, installations nuisantes, etc.

▪ Les arbres isolés ou plantations mentionnées au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L. 123-1 7° et par application de l'article L. 442-2 du code de l'Urbanisme.

13.2. Espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant au document graphique (pièce n°3.1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.3. Espaces boisés non classés
Les constructions ne seront autorisées que :
- un relevé des arbres à conserver, à abattre et à replanter sera exigé à l'appui de la demande d'autorisation de construire ;
- et que si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Pour les zones UXb, UXc et UXd, il n'est pas fixé de COS. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UX 3 à UX 13.

14.2. Pour la zone UXa : le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.00.

14.3. Règles particulières
La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation des constructions est envisagée.

14.4. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.