

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie,
- les terrains de camping ou de caravaning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,

Sont interdits dans le Site à protéger « zone humide 1 » :

- l'imperméabilisation au-delà de 400 m²,
- les affouillements et exhaussements du sol.

Sont interdits dans le Site à protéger « zone humide 2 » :

- les aménagements susceptibles de compromettre la fonctionnalité du corridor écologique.

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

Sont admis sous condition :

- les constructions à usage d'artisanat ou de commerces à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m² et à condition qu'elles soient non nuisantes à l'égard de la vocation de la zone
- la reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits par sinistre, dans la limite de la surface effective au moment du sinistre.
- le changement d'affectation pour une nouvelle vocation d'habitation, dans la limite de 180m² de surface de plancher créée.
- les logements créés par changement d'affectation ont une superficie minimale de 60m².
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- les constructions en sous-sol sont autorisées à condition que leur parfaite étanchéité soit assurée,

Pour les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, les projets de plus de 1000 m² d'emprise au sol sont autorisés sous réserve d'être compatibles, le cas échéant, avec le caractère humide de la zone.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve d'être conformes au Plan de Prévention des Risques Naturels Risque inondation de la vallée de l'Yerres.

Certains secteurs de la zone UA sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de l'Yerres. Le PPRI est annexé au présent PLU. Il conviendra pour les constructions impactées de respecter les dispositions de ce plan.

Les éléments paysagers à préserver identifiés au plan de zonage :

Ces éléments doivent être maintenus dans leur caractère originaire. Ils peuvent faire l'objet d'aménagements, sous réserve que leur caractère architectural ou paysager initial soit préservé.

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

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

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

Assainissement

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

○ **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

○ **Eaux pluviales**

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.

Lors d'un aménagement, le débit de fuite doit être inférieur ou égal au débit avant travaux.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions s'implantent dans une bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement des voies publiques en état de viabilité à la date d'approbation du présent PLU.

Dans la bande de 30 mètres les constructions, hors annexes et extensions, s'implantent soit :

- à l'alignement
- en retrait de 4m minimum : en cas de retrait de la construction par rapport à l'alignement, une clôture prolonge visuellement l'alignement

Au-delà de la bande de 30 mètres seules sont autorisées les annexes et l'extension modérée des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

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

Les constructions s'implantent sur ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, les constructions s'implantent avec une distance:

- de minimum 6 mètres en présence de baie
- de minimum 4 mètres en l'absence de baie

L'implantation des constructions en limite séparative est interdite pour les façades comportant au moins une baie.

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

Sur une même propriété, les constructions principales s'implantent :

- en retrait de 4 mètres en cas de façades aveugles
- en retrait de 8 mètres en présence d'au moins une façade comportant une ou plusieurs baies

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à destination d'artisanat et de commerce ne peut excéder 70% de l'unité foncière.

L'emprise au sol des autres constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel avant travaux, sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage et 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3 mètres à l'égout.

ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- les procédés de construction et matériaux énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas dans les zones de protection du patrimoine énoncées à l'article L111-17 du Code de l'urbanisme.

FAÇADES MATERIAUX ET COULEURS :

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents.

Les matériaux des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions plus hautes que larges,
- carreaux à dominante verticale,
- nombre de vantaux,

et définies à titre indicatif dans le tableau suivant :

		1 VANTAIL			2 VANTAUX			
	Largeur	40	60	80	90	100	110	120
Hauteur								
	60	4						
	95		4	4				
	115			6				
	125			6				
Fenêtres	135				3	2		
	145				3	3	3	
	155				3	3	3	3
	165					3	3	3
	175							3
Portes	215				3	3	3	3
Fenêtres	225					3	3	3

La couleur des menuiseries extérieures sera définie à partir de la palette de base suivante :

COULEUR DE BASE	REFERENCE N° RAL Hors périmètre protégé
BLANC	Néant
BLANC CASSE	9001/9002
BEIGE	1013/1014/1015
GRIS	7001
Gris clair	7044/7047/7035
Gris bleu	5014/5023/5024
Gris vert	6011/6021
VERT	6000/6005
vert bruyère	6003/6006
vert empire	6002
BLEU	5007/5009/5012
ROUGE	3004/3011
Rouge lie de vin	3005
BRUN	8016/8011
Brun tabac	8001/8023

Pour les périmètres protégés, les constructeurs devront se rapprocher des services départementaux de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

La couleur des enduits devra être conforme aux couleurs indiquées en annexe au présent règlement.

TOITURES :

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 40 et 45° degrés.

Toutefois :

- une toiture à une seule pente de 30° minimum peut être autorisée pour les extensions, aménagements et annexes accolées à la construction principale ou isolées,
- une toiture plate peut être acceptée pour les annexes.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être à dominante verticale et dimensions maximales de 78x98cm et dont la somme des largeurs est limitée au ¼ de la longueur de l'égout.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par des matériaux couleur terre cuite et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 65-80 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, locaux techniques, garde-corps ajourés...) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

PERCEMENTS :

Les fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions plus hautes que larges,
- carreaux à dominante verticale.

Toutefois, baies vitrées peuvent présenter une forme différente.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade.

CLOTURES :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres.

En bordure de l'espace de desserte :

Les clôtures doivent être constituées :

- par un mur en pierre apparente ou recouverte d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0.75m
- d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0.5m de hauteur.

En limites séparatives de propriété

De manière générale, en limite de propriété, les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou du plastique, sont interdits.

Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

L'isolement et la multiplication de petits bâtiments sont à éviter.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Les antennes paraboliques doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle.

BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments.

ARTICLE UA.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les véhicules motorisés

Constructions à destination d'habitation :

O Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :

Il doit être créé une place de stationnement par logement.

O Pour les autres logements
Il doit être créé au minimum deux places par logements et une place par tranche de 60m² de surface de plancher entamée.

Constructions destinées aux commerces:

Il est créé une surface de stationnement au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'usage commercial.

Constructions destinées aux bureaux :

Il est créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions à usage artisanal :

Il doit être créé une surface de stationnement suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Hébergement hôtelier :

Il doit être créé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher

- **Pour les cycles**

Construction à destination d'habitat:

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m² pour 100m² de surface de plancher.

Etablissements scolaires :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement pour 8 à 12 élèves.

3 – Caractéristiques du stationnement

Surface de stationnement pour les parkings destinés aux véhicules légers :

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres.
- largeur : 2,50 mètres.
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m².

ARTICLE UA.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les arbres, bosquets et haies et notamment les haies de charmilles ou d'essences champêtres bordant les habitations et les routes départementales doivent être maintenus dans leur durée normale de vie et au regard de leur état sanitaire, sauf impossibilité liée à un aménagement nécessaire.

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

20% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts. Les aires de stationnement et leurs dessertes ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts.

Les haies présentent un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE UA.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.