

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UE est réservée aux infrastructures et équipements publics (salle des fêtes, cimetière et ses abords, groupe scolaire,...). Ces zones se situent au Nord Ouest du tissu urbain, entre la Rue du Stade et l'avenue du Général Leclerc.

La nature des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), et qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée. Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

*

*

*

SECTION I

ARTICLE UE.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 - Sont interdits :

- Parmi les sous-destinations :

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article UE.1.2.1 ci-dessous.

- Parmi les autres occupations du sol :

- Les constructions et installations à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE-2.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R.111-32 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées au sens des articles R.111-48 à R 111-50, du Code de l'Urbanisme est interdit.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- La démolition d'un élément de paysage repéré au plan au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que les travaux ou modifications susceptibles de nuire à sa qualité.
- Les éoliennes à axe horizontal, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur, sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.

1.2 - Sont soumis à conditions :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres en regard du bruit (arrêté 99 DAI 1 CV 019 du 15 février 1999, en annexe).
- 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.
- La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.
- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

- La zone UE comporte aussi des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 40 m² de surface de plancher, sauf en cas de changement de destination d'un équipement collectif, pour lequel il n'est pas fixé de superficie minimale.

- La construction d'infrastructures et équipements publics ainsi que celles destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci- après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

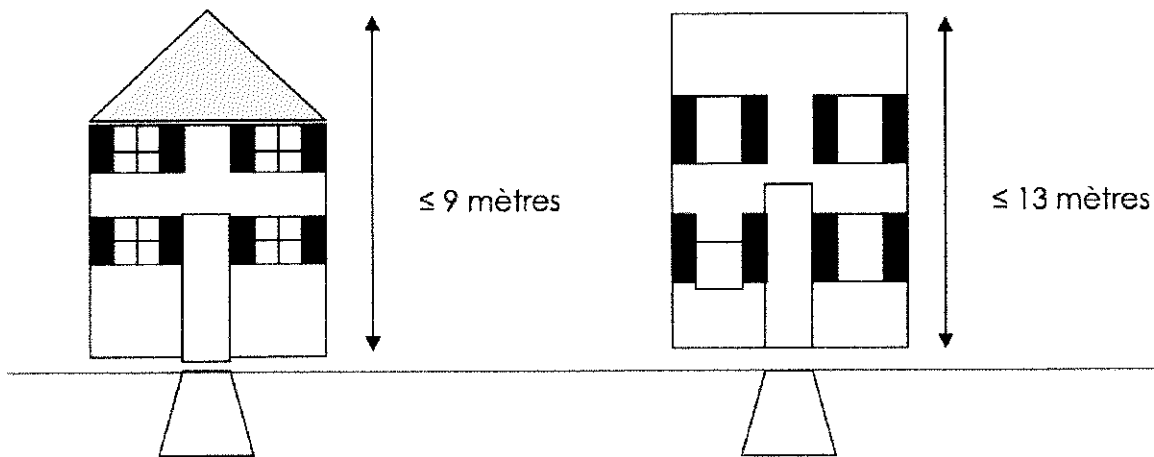
3.1 - Emprise au sol.

Non réglementé.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du point médian du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée au faitage est de 13 mètres. Elle est limitée à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation autorisées.



Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée des habitations individuelles sera supérieur de 0,15 m par rapport au point le plus haut de l'alignement de la rue au droit de la construction, sans excéder 0,60 m par rapport à ce même point.

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

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

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement compté depuis la voie. En cas de retrait, il n'y a pas de distance minimum imposée.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport à la limite séparative. En cas de retrait, il n'y a pas de distance minimum imposée.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UE.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Toute construction principale nouvelle devra présenter une hauteur au moins égale à celle de la construction principale voisine la plus proche, avec une tolérance d'un mètre.

La hauteur des bâtiments principaux devra être inférieure à leur longueur (mur de long pan). La projection de la toiture dans un plan vertical ne doit pas être plus haute que la façade.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Toute intervention sur le bâti se situant à l'intérieur d'un périmètre des monuments historiques doit recevoir l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toitures

Les panneaux solaires sont autorisés mais doivent être intégrés à la nature de la toiture concernée (couleur, insertion dans la pente ...)

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

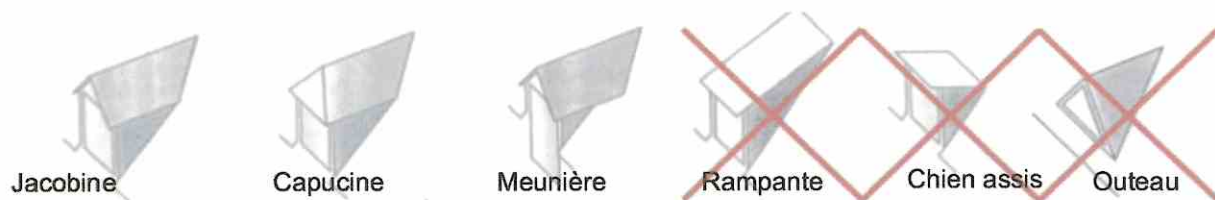
Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur superficie de plancher est inférieure à 10 m².

La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 35 et 40°.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété, sauf recherche d'une meilleure exposition au soleil au regard des performances énergétiques.

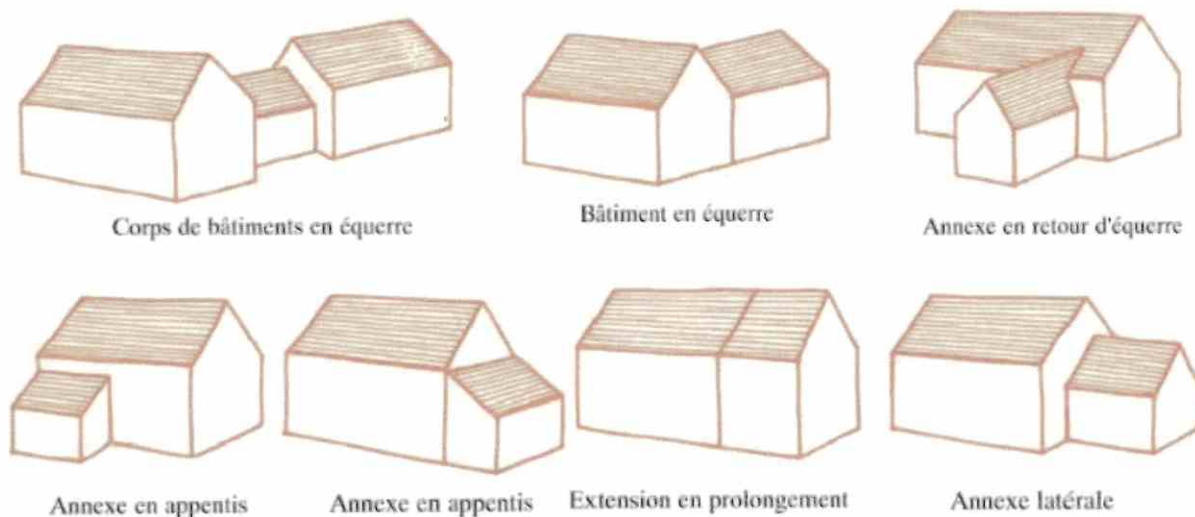
Les ouvertures sur toiture seront :

- Sous forme de lucarne ou de châssis de toit qui devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Les piédroits ne devront pas dépasser 20 cm de largeur et ces lucarnes se présenteront de la manière suivante :

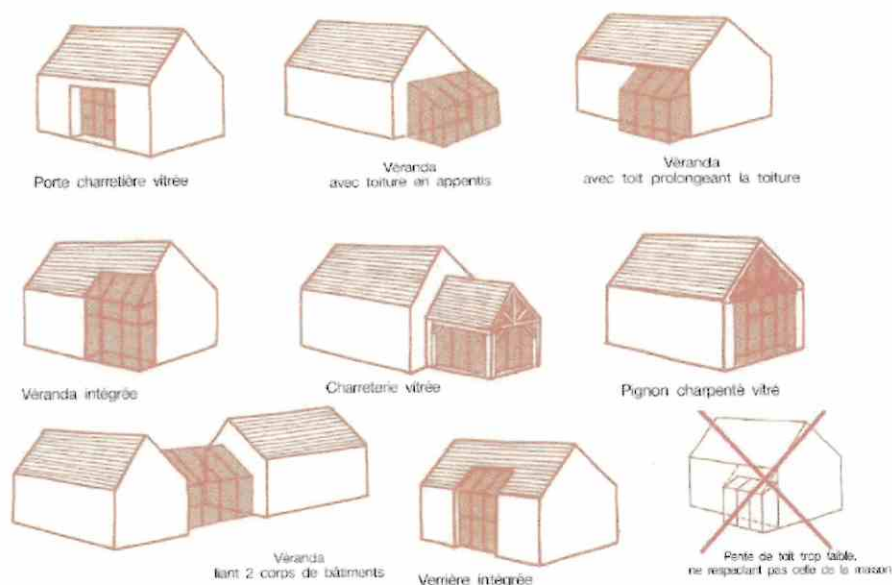


Forme :

Les annexes, et extensions seront bâties sur le même principe volumétrique et avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction à laquelle elles s'accolent.



Les vérandas seront bâties sur le même principe volumétrique que la construction à laquelle elles s'accolent. Une correspondance entre les montants verticaux délimitant les vitrages et les joints de la couverture doit être recherchée. La couverture doit être translucide afin d'assurer la plus grande transparence.



Les façades :

- Elles comporteront des ouvertures à dominante verticale, nettement plus hautes que larges, dans un rapport hauteur/largeur de 1,5 environ. Les portes de garage devront être plus hautes que larges sans toutefois respecter la proportion hauteur/largeur de 1,5.

Matériaux et couleurs :

Pour les menuiseries, huisseries, boiseries, les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Le bois vernis, de tradition non locale, est interdit.

La couleur des façades respectera le nuancier du CAUE joint en annexe.

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits.

Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun).

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les équipements techniques, telles que les pompes à chaleurs, climatiseurs..., seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes ou enduites, que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Clôtures :

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Cette hauteur maximale pourra être ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures s'harmoniseront avec le ton du bâtiment principal.

Les clôtures en façade seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit.
- Un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade. L'ensemble respectant la répartition 1/3 pour le muret et 2/3 pour la partie haute de la clôture.
- Une haie végétale doublée ou non d'un grillage ou d'une grille. Les thuyas et autres conifères sont interdits.

Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures seront également constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants :

- Un grillage simple sur potelets minces.
- Une haie végétale. Les thuyas et autres conifères sont interdits.
- Un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade. L'ensemble respectant la répartition 1/3 pour le muret et 2/3 pour la partie haute de la clôture.

Pour l'ensemble des clôtures :

- Les plaques de béton sont interdites sauf sur les 50 premiers cm à compter du sol naturel.
- Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette...)

Equipements d'infrastructure :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, lesquels doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre 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 :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.

ARTICLE UE.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à **20 %** de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

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

Plantations :

Les essences locales sont à privilégier (voir annexe).

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins un arbre, arbuste ou massif végétal par tranche de 100 m2.

La surface des espaces restés libres (surface totale de l'unité foncière moins surface des emprises au sol) doit faire l'objet de plantations. En particulier il est demandé de planter au moins deux arbres, arbuste ou massif végétal par tranche de 100 m2.

Les plantations de moins de deux mètres (taille adulte) devront être à au moins 50 cm de la limite séparative. Les plantations de plus de deux mètres (taille adulte) devront être à au moins 2 mètres de la limite séparative.

Les espaces boisés classés sont protégés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation du projet, un nombre équivalent d'arbres devra être replanté.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.6 - STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou des extensions des constructions et installations existantes doit être assuré en dehors des voies publiques et, de préférence, situé en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour le stationnement vélo, les règles sont les suivantes :

- Equipements publics : a minima 1 place pour 10 employés + stationnement visiteurs.
- Etablissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

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

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

- Selon la réglementation (arrêté du 1er août 2006), 2% du nombre de places d'un parking, arrondis à l'unité supérieure, doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite. Au-delà de 500 places, le nombre d'emplacements ne peut être inférieur à 10 et est fixé par un arrêté municipal.

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

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

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent présenter une largeur de 3 mètres minimum, afin de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, etc.).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Sur les voies nouvelles, le cheminement piéton et celui des personnes à mobilité réduite (PMR) doit toujours être assuré.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Pour la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE UE.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2 - Assainissement

a) 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.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder reconnue par les services compétents, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément à la législation en vigueur.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour toute nouvelle construction et (ou) extension ou aménagement, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif dans le cas d'impossibilité technique reconnue par les services compétents. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. En cas de rejet, le débit des eaux pluviales doit, en l'absence d'étude ou de règlement spécifique, être limité à 1l/s/ha pour une pluie décennale.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

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

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, les réseaux électriques et de courant faible doivent être aménagés en souterrain, sauf lorsqu'il y a existence des réseaux en façade sur la même rive. L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...).

*

* *