

## TITRE II

### CHAPITRE II

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

##### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UB correspond à la partie agglomérée à dominante pavillonnaire de la commune. Celle-ci se présente sous la forme de constructions au coup par coup ou par l'intermédiaire de lotissements. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités.

Elle comprend un sous-secteur UBa sur lequel il est interdit de prévoir un accès principal depuis le chemin du Marais. Cette zone est traversée par la voie ferrée Paris Provins. Une isolation phonique appropriée des habitations pourra être conseillée au stade des autorisations de construire.

\*

\* \* \*

### SECTION I

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

Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :

- Pour la destination exploitation agricole et forestière : néant.
- Pour la destination « habitation » : hébergement.
- Pour la destination « commerce et activités de service » :  
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.  
Hébergement hôtelier et touristique.  
Cinéma.
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :  
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.  
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.  
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :  
Bureaux.

##### **1.1 - Sont interdits :**

- Parmi les sous-destinations :
  - Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière.
  - Pour la destination « commerce et activités de service » : commerce de gros.
  - Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : entrepôts, centre de congrès et d'exposition.
  - Parmi les autres occupations du sol :
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement.
  - Les activités économiques qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
  - Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines à détruire ou véhicules non roulants, résidus urbains.
  - 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 sauf celui autorisé en UB1.2.
  - 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.
  - Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au rebord de la berge des cours d'eau et des plans d'eau.

## 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.
- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- 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 UB comporte aussi des secteurs humides de B (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 :**

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager, bâti ou non bâti, identifié et localisé sur le document graphique (par le symbole de la légende « éléments à protéger au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme - Loi Paysage ») et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En outre, tout entretien, rénovation, restauration ou extension de ces éléments devra respecter leurs caractéristiques architecturales originelles.
- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> 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.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, soumises à déclaration, ne sont admises que dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolи 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.
- Le stationnement d'une caravane est autorisé, pour une durée de 18 mois maximum à compter de la date de réception de la déclaration d'ouverture de chantier, sur le terrain de l'utilisateur pendant la période de construction de sa résidence principale.
- Les constructions à usage d'activités, industrielles, artisanales et de commerce de détail, de restauration, à condition :
  - . qu'elles ne présentent aucune nuisance pour le voisinage (bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse) ;

- . que leur besoin en stationnement et livraisons soit compatible avec la fonction résidentielle de la zone ;
  - . que leurs besoins en infrastructure de voirie et de réseaux divers soient compatibles avec leur capacité actuelle (ou futures, dans le cas de la mise en œuvre d'un régime de participation).
- Les constructions annexes isolées de la construction principale, affectées ni à l'habitation, ni à une activité, dans la limite d'une surface de plancher totale de 100 mètres carrés.
- Dans les « éléments de paysage à protéger » identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, au plan de zonage n°3 sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :
  - les piscines et bassins,
  - le système d'assainissement individuel ou semi-collectif,
  - les dépendances, constructions à vocation de loisirs (abris de jardins, garage, abris, remise, pool house...) dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée par unité foncière,
  - les extensions de constructions existantes (dans la limite d'emprise de 20% de ces constructions existantes).
- En ce qui concerne les bâtiments désignés comme pouvant « connaître un changement de destination », en application de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, à l'intérieur du volume bâti existant, sont applicables les dispositions énoncées pour la zone A (pages 85 et 86).

## **ARTICLE UB.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 différencierées 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.

La transformation de commerces ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue, en une destination autre que le commerce ou l'artisanat, est interdite.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UB.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

3.1 - Emprise au sol.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque

parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

- Pour les parcelles existantes, il n'est pas fixé de règle. En cas de lotissement, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 35% de la superficie de la propriété (on garde).
- Il n'est pas fixé de règle pour :
  - les équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - les aménagements (avec ou sans changement de destination), dans la limite de l'emprise au sol initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
  - la reconstruction, dans la limite de l'emprise au sol initiale, des bâtiments détruits en tout ou en partie à la suite d'une sinistre ou d'une démolition.

### **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. Les constructions ne pourront dépasser  $R + 1 + C$ , sous-sol non compris. Les sous-sols devront être entièrement enterrés. Dans certains secteurs, ils pourront être interdits en raison de la nature du terrain.

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

- 11 mètres au faîte, pour les constructions principales,
- 5 m au faîte pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).
- 3,5 m au faîte pour les constructions annexes érigées en limite séparative.

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 équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- 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.

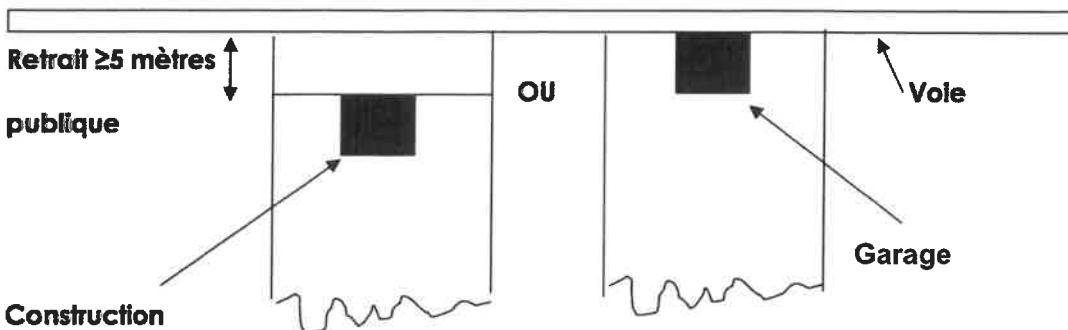
### **3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

- Les constructions doivent être implantées :
  - soit à l'alignement, s'il s'agit d'un garage couvert,

- soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Cette distance est portée à 10 mètres par rapport à la limite du domaine ferroviaire.  
Il n'est pas fixé de profondeur maximale pour l'implantation des constructions.



Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Pour l'ensemble de la zone UB, un retrait différent est admis lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 5 mètres au faîte.

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

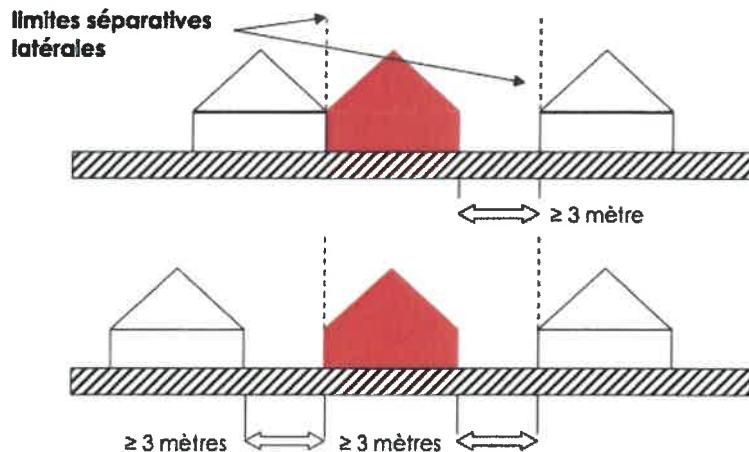
Toute construction à usage d'habitation, à édifier sur une parcelle limitrophe d'une zone agricole, devra respecter, vis-à-vis de la limite séparative commune entre la zone UB et la zone A, une marge de recul au moins égale à la "zone de non traitement" en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

- Les constructions doivent être implantées soit :
- Sur une limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 3 mètres.

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

- En retrait des limites séparatives latérales. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres.

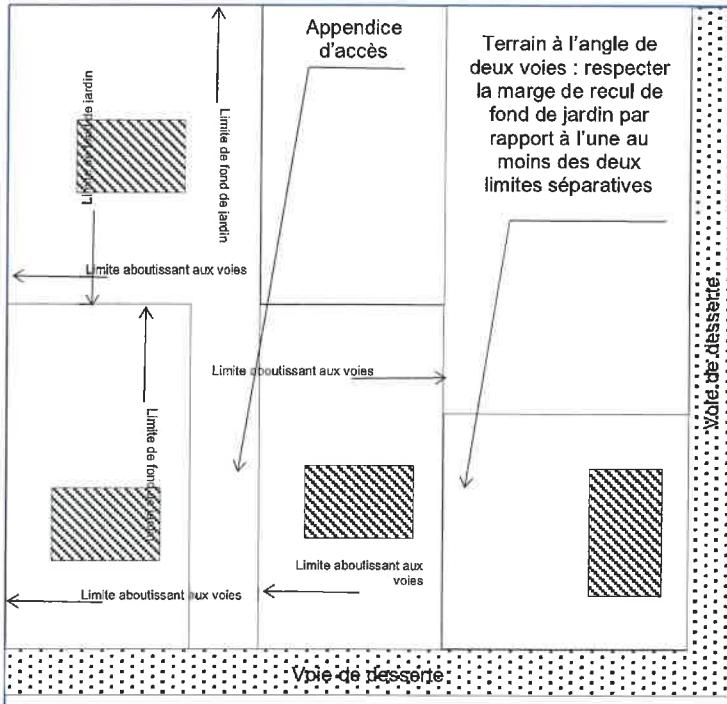


Cette distance est portée, pour les constructions principales, à 8 mètres pour toutes les limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies (limite dite de fonds de jardin).

En cas de division, une distance minimale de 2 mètres est imposée entre l'appendice d'accès éventuel et la construction existante.

A l'angle de deux voies, la marge de recul de 8 mètres ci-dessus sera respectée pour au moins l'une des deux limites séparatives.

Sur l'ensemble de la zone UB, ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.



Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à un bâtiment annexe de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 5 mètres au faîte.

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
  - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
  - la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

- Dans le cas de constructions à usage d'habitation sur une même propriété, ces dernières respecteront un retrait minimum de 6 mètres. Pour les constructions annexes, aucun retrait minimum n'est imposé.
- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
  - la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

## **ARTICLE UB.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.**

- Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes,
- la morphologie, la couleur, la pente des toits,
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures,
- le traitement et la coloration des façades.

Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction

ancienne. Aucune intervention sur les ouvertures (agrandissement ou comblement) ne devra avoir pour effet de bouleverser l'ordonnancement architectural d'un bâtiment (lorsqu'il existe).

### 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 (vêrandas, 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 m<sup>2</sup>.

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

La ligne principale de faîtiage 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.

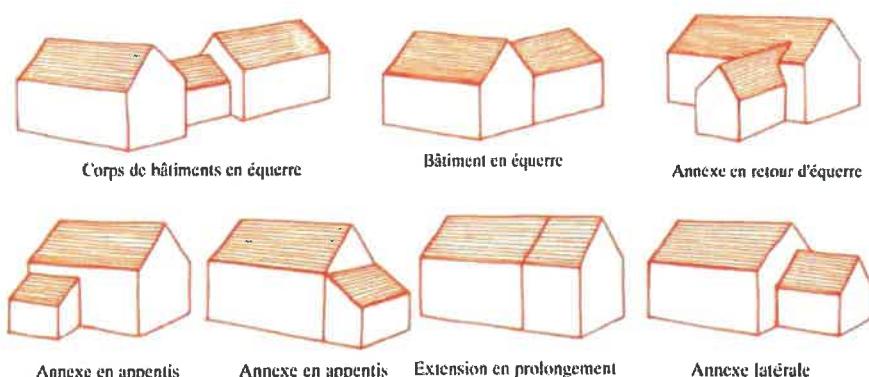
### Les ouvertures sur toiture seront :

- Sous forme de châssis de toit qui devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs.
- Sous forme de lucarne 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 :

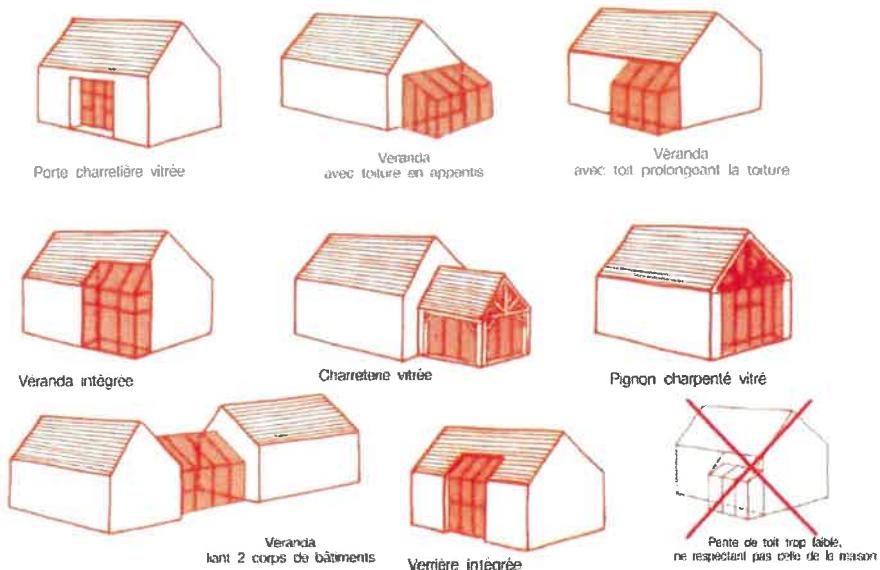


### Forme :

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'accollent.

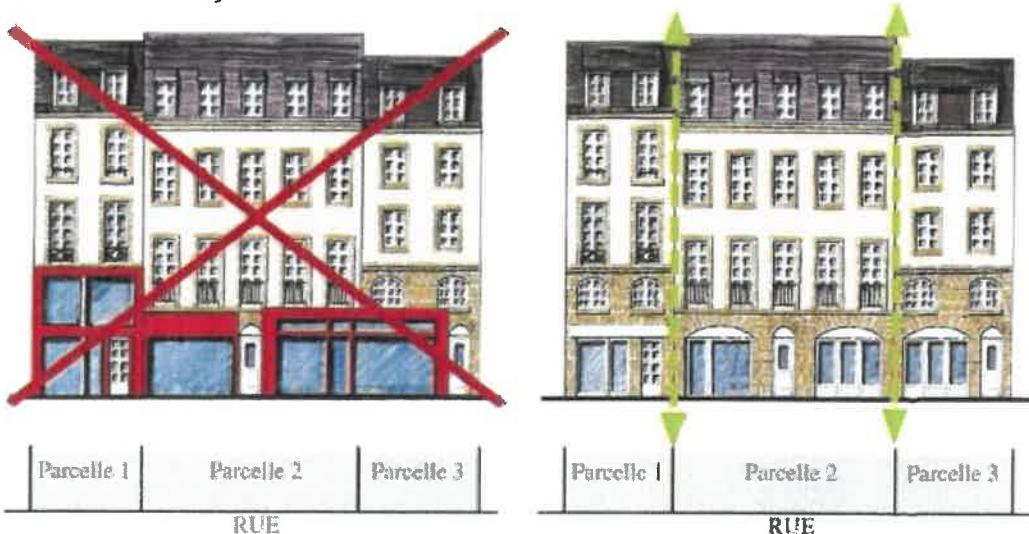


Les vérandas seront bâties sur le même principe volumétrique que la construction à laquelle elles s'accollent. Une correspondance entre les montants verticaux délimitant les vitrages et les joints de la couverture doit être recherchée. La couverture doit être translucide afin d'assurer la plus grande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



### Les façades :

- Elles comporteront des ouvertures à dominante verticale, nettement plus hautes que larges, dans un rapport hauteur/largeur de 1,5 environ. Cette disposition ne s'applique pas pour les façades commerciales.
- Toutefois, les ouvertures des façades commerciales devront, dans la mesure du possible s'inscrire dans celles déjà existantes. Dans le cas d'agrandissement ou de création d'ouverture pour les vitrines, celles-ci seront superposées aux ouvertures des étages supérieurs pour conserver ainsi l'unité d'ensemble de la façade.



- Les stores des façades commerciales doivent suivre le rythme des ouvertures (percements des vitrines) et accompagner l'architecture du bâtiment.



### **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.

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).

L'emploi à nu (sans enduits) de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents (briques plâtrières, parpaings, carreaux de plâtre).

Les équipements techniques, telles que les pompes à chaleurs, climatiseurs ..., seront posés au sol (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 fer forgé 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 UB.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 50 % 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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.

Les marges de recullement définies à l'article UB.3.3 des constructions d'habitations doivent être principalement traitées en espaces verts.

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.

#### 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 UB.6 - STATIONNEMENT**

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

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

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

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

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

Dans ce cas, ils devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, et ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

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

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

Le constructeur peut toutefois 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, en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

## 2 - Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

- 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.

LE STATIONNEMENT DES VÉLOS Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
<b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales.

<i>groupant au moins deux logements)</i>			2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire <i>Constituant principalement un lieu de travail</i>	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, <i>au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce</i> , ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
<b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>			
Ensemble d'habitation ( <i>un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements</i> )	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire <i>constituant principalement un lieu de travail</i>	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, <i>au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce</i> , ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
<b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b>			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment ( <i>pour la copropriété en application du I du R. 113-14</i> )
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret ( <i>pour l'application du II du R. 113-14</i> )

#### Constructions à usage d'habitation :

Il sera aménagé au moins :

- une place pour les logements d'une superficie de plancher inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>,
- deux places pour les logements d'une superficie de plancher supérieure à 60 m<sup>2</sup>.

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

- En cas d'impossibilité technique due à l'implantation de la construction existante ou aux caractéristiques de la parcelle (géométrie, superficie), des dispositions particulières pourront être adoptées au cas par cas en fonction du projet.

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

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

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 55 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- 60% de la surface de plancher des constructions affectées aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher des constructions affectée aux activités de dépôt.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage commercial :

Au-delà d'une surface de plancher de 40 mètres carrés, il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface nette de l'établissement. Toutefois, aucune place de stationnement n'est demandée en dessous de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour : 1 chambre d'hôtel ; 5 mètres carrés de salle de restaurant ; 3 places de spectacle.

Etablissement d'enseignement :

Il sera créé au moins une place de stationnement par classe.

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UB.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cette condition ne s'applique pas aux constructions à usage d'abris de jardin.

Les appendices d'accès doivent présenter une largeur de 4 m 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 voies nouvelles ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 5,5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre. Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de voirie.

Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

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 UB.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.

Les dispositions à mettre en œuvre respecteront une neutralité hydraulique pour les pluies dont la période de retour est inférieure à 30 ans.

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...).

\*

\* \* \*