

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Cette zone comprend un secteur UAa.

#### **ARTICLE UA.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- D'une manière générale, sont interdits les établissements qui par leur nature, leur importance, leur aspect sont incompatibles avec le bâti environnant.
- Les constructions et les installations à usage d'industrie.
- Les installations classées soumises à autorisation préalable
- Les exploitations agricoles
- Les entrepôts à l'exception de ceux autorisés à l'article UA 2
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles au sens des articles R421-23d du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

#### **ARTICLE UA.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions**

---

- En application des dispositions prévues par l'article L. 151-14 du Code de l'urbanisme, lorsque les travaux sur un immeuble de logements existants conduisent à une division de logements et à une augmentation du nombre de logements dans cet immeuble, la nouvelle répartition de logements doit comporter une proportion minimale de 50% de logements de 3 pièces et plus.
- En application de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme d'immeuble ou groupe d'immeubles comprenant plus de 12 logements, 30% minimum de ce programme doit être affecté à des logements sociaux.
- Les constructions à usage de commerce d'une Surface Plancher inférieure à 500 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage de bureaux d'une Surface Plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les constructions avoisinantes.

- Les constructions d'entrepôt à condition qu'ils soient liées aux activités autorisées dans la zone.
- L'extension ou la transformation des installations classées des constructions à usage d'activités industrielles ou agricoles existant antérieurement à la date du 29 octobre 1974 à condition que la gêne du voisinage ne soit pas aggravée.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

### **Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

#### Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

L'ex RN3 est de type 2

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

#### Périmètre de risque lié à la dissolution du gypse antéludien et/ou aux anciennes carrières.

Dans les périmètres de risques délimités sur les documents graphiques, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable d'un organisme agréé et doivent respecter les règles techniques prescrites par cette dernière (arrêtés préfectoraux du 21 mars 1896 modifiés le 18 avril 1995).

#### Protection des sites archéologiques

En vertu de la disposition de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifié par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du préfet.

#### Risque retrait-gonflement (présence d'argile dans le sous-sol)

Dans les zones impactées par ce risque, toute nouvelle construction devra prendre en compte les prescriptions de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Île de France, présentées dans la plaquette en annexe 6.3.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA.3 - Accès et voirie**

---

#### **3.1. Accès**

3.1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Ce passage devra avoir les caractéristiques imposées aux voies privées.

3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

3.1.3. Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3.5 mètres.

3.1.4. Constructions existantes

Les dispositions du paragraphe 1.3. ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à conditions qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date du 29 octobre 1974.

## **3.2. Voirie**

3.2.1. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres. Cette emprise peut être réduite à 5 mètres pour les voies inférieures à 25 mètres.

3.2.2. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE UA.4 - Desserte par les réseaux**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni ne puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

Tout branchement au réseau public est obligatoire et devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être étanches.

#### **4.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Tout projet d'assainissement des eaux usées doit être conforme au règlement sanitaire départemental.

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

#### 4.2.2. Eaux pluviales

4.2.2.1. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu pour la collecte de celles-ci après mise en œuvre de tous dispositifs opportuns permettant d'écrêter les débits d'apport. Les services concernés pourront fournir à cet effet un ensemble de solutions possibles adaptables à chaque cas. Toute construction devra être édifiée 20 cm au moins au dessus du niveau du caniveau ou utiliser un appareillage nécessaire à une bonne condition d'évacuation des eaux. Cet appareillage doit être capable d'évacuer les eaux pluviales en fonction du volume aménagé, sous la limite du caniveau de la rue, en moins de 5h.

Tout projet d'assainissement des eaux pluviales doit être conforme au règlement sanitaire départemental.

Quelque soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendré devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

4.2.2.2. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge et conformément à la réglementation en vigueur les dispositifs permettant l'évacuation directe des eaux de pluie vers un mode de déversoir désigné par les services techniques communaux.

4.2.2.3 La gestion des eaux pluviales par infiltration dans le terrain est interdit sur les zones de risques liées à la dissolution du gypse antéludien.

#### 4.2.3. Déchets

Toute construction nouvelle doit réaliser dans l'unité foncière du projet, un lieu de stockage des conteneurs pour le tri sélectif. Il devra être couvert et adapté en fonction du nombre de réceptacles.

### **ARTICLE UA.5 - Caractéristique des terrains**

---

Sans objet.

## **ARTICLE UA.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

---

6.1. Le nu des façades de toute construction au droit du rez-de-chaussée doit être édifié à l'alignement des voies.

6.2. Dans la partie de la rue de Coubron côté numéros impairs, située entre la sente n°32 dite sente de la Fourgoneuse et le chemin rural n°15 di chemin de la vieille Fontaine :

6.2.1. Le nu des façades de toute construction doit être édifié à 5 mètres de l'alignement des voies, y compris lorsque la construction nouvelle est édifiée à l'emplacement d'une ancienne construction.

6.2.2. Constructions existantes : sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que soit respecté l'alignement existant.

6.3. Lorsque la construction nouvelle est édifiée à l'emplacement d'une ancienne construction implantée en retrait par rapport à l'alignement celui-ci peut être pris comme une limite effective.

6.4. Le long des courées ou venelles, toute construction devra respecter l'alignement existant dans lesdites courées ou venelles sauf adaptation mineure.

6.4.1. Dans le cas d'un espace libre ouvert sur la voie (placette ou espace vert), la limite effective de l'espace est prise comme alignement.

6.5. A l'angle de deux voies publiques, toute construction nouvelle devra respecter un pan coupé.

6.6. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies, les extensions sont autorisées si elles n'aggravent pas la non-conformité avec la règle édictée.

## **ARTICLE UA.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1. Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement, les constructions s'implanteront en limite séparative joignant l'alignement.

7.2. Au-delà de la bande de 25 mètres, seules sont autorisées les constructions annexes (garages, abris de jardin), les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif. Ces constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait.

### **7.3 En limite de fond**

Les constructions s'implanteront en limite ou en retrait. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 4m.

7.4. Sont admis les extensions (y compris les surélévations) des constructions existantes qui ne respecteraient pas la règle 7.1, à condition que l'extension soit créée dans le prolongement de l'existant et que la partie non conforme soit aveugle vis-à-vis de la limite séparative ou à une distance minimum de 8 m par rapport à la limite séparative, si elle comporte des ouvertures.

## **ARTICLE UA.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Sans objet.

## **ARTICLE UA.9 - Emprise au sol**

---

Sans objet.

## **ARTICLE UA.10 - Hauteur maximale des constructions**

---

10.1. Zone UA à l'exception du secteur UAa : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+2+Combles et 12 mètres au faîtage.

10.2 Secteur UAa : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+1+C et 10 mètres au faîtage.

Nota : Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel situé au niveau de l'axe médian de la construction. La construction ne pourra toutefois être située à plus de 50cm au-dessus ou au-dessous des constructions voisines.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour des constructions de service public ou d'intérêt collectif ou ouvrages techniques si cela est rendu nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de cet équipement ou ouvrage.

## **ARTICLE UA.11 - Aspect extérieur**

---

### **11.1. Aspect extérieur**

11.1.1. Les enduits utilisés pour les façades doivent être lisses et uniformes sauf pour les soubassements (1 mètre à partir du sol).

Pour le bâti ancien comme les constructions neuves, la couleur de la façade cherchera à se rapporter à celle des enduits locaux.

Les corniches et moulurations d'entourage de fenêtre et d'étage doivent être maintenues lorsqu'elles existent.

### 11.1.2. Ravalement

Il est recommandé pour les maisons anciennes montées en pierre de calcaire et plâtre, de procéder à un ravalement traditionnel comprenant :

- décroûtage à joints vifs
- rejointoiement
- **corps d'enduit au mortier de chaux, chaux/plâtre ou chaux hydraulique naturelle**
- couche de finition dans les mêmes matériaux. La finition sera grattée ou grattée fin, talochée, brossée ou lissée, en particulier pour les décors, encadrements etc...
- **Si le support est bon on procèdera à la mise en œuvre d'un badigeon à la chaux colorée.**

11.1.3. L'ouverture des fenêtres doit s'approcher le plus possible des proportions classiques 3 X 5 (largeur 3, hauteur 5).

11.1.4. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère environnant. Les articles R 111-26 et R 111-27 du code de l'urbanisme permettent de refuser un permis de construire en raison de l'aspect architectural et de la protection de l'environnement.

### 11.1.5 Toitures

Pour la réfection des toitures existantes :

- **Couverture en tuiles terre cuite, mécaniques d'aspect plat, 20 à 22 tuiles /m<sup>2</sup>** couleur rouge, rouge orangé ou flammé, du type : Arboise, Beauvoise de Ymeris , Vauban de Koramic ou équivalent.



- ou petites tuiles plates (60t/m<sup>2</sup>) du type Phalempin de Ymeris ou équivalent.



- Les toitures des extensions à faible pente pourront être en zinc naturel ou patinées.
- Les lucarnes seront conservées et restaurées.
- Les rives en pignon seront traitées par débord de tuiles maçonnées ou solin en zinc.
- Les tuiles à rabat sont proscrites.
- Gouttières et descentes EP en zinc naturel ou pré patiné.

Pour les constructions neuves, hors annexes : toiture à deux pentes sans Mansart. Pente minimale 50%

Seules les toitures des équipements publics pourront être "à la Mansart" avec un brisis en ardoise et un terrasson en zinc.

- Les toitures aux angles des bâtiments et sur les pignons seront principalement à **croupe, sauf en cas d'appui sur un bâtiment existant ou en mitoyenneté**
- **L'éclairage des logements en combles se fera :**
  - o Par **châssis de toit, non saillants de la toiture. Les stores d'occultation** seront de couleur sombre.
  - o Dans le cas de corniche de rive : corniche moulurée sans joint apparent (moule de 1.50 m de long minimum) Les éléments préfabriqués en béton et rapportés in situ auront une longueur minimale de 1.50 m et les joints seront traités au mortier de résine.

Les sorties de ventilation en toiture donneront sur les façades arrière.

- Pas de balcon en saillie au niveau des combles : porte fenêtre de toit ou retrait de la façade aux combles
- Gouttières et descentes EP en zinc naturel ou pré patiné.

#### 11.1.6 Menuiseries extérieures, occultations, garde corps :

- Menuiseries extérieures : bois peint, aluminium thermo laqué ou PVC coloré.
- Les partitions de vitrages seront conservées.
- **Les portes d'entrée seront en bois, du style « fermière »** ou partie haute vitrée, sans imposte haute cintrée, et éventuellement en aluminium peint. Le PVC est proscrit.
- Les menuiseries neuves respecteront les tableaux de baies existants (pas d'impostes basses ou hautes ni allèges en maçonnerie).



- Occultation : volets en bois persiennés (lames à la française) ou plein sans écharpe.
- Les volets seront peints – couleurs à donner lors des dépôts de pièces. Les volets roulants sont prescrits.

Pour les volets, fenêtres et portes, les couleurs suivantes peuvent être utilisées :

Blanc cassé RAL 9001 – 9002 – 9003 –

Gris Clair RAL 7044 – 7047 – 7035 –

Gris coloré vert RAL 6011 – 6021

Gris coloré Bleu RAL 5014

Bleu RAL 5007

Beige RAL 1013 – 1014 – 1015

Tabac RAL 7002 – 7006 – 7034

A l'exception du ton bois, du marron et du vernis, non de tradition locale, et du blanc pur (RAL 9010) trop agressif.

Les gardes corps ancien en fonte seront restaurés.

Dans le cas de gardes corps neufs, ils reprendront la forme des gardes corps traditionnels.

Les gardes corps seront principalement de couleur noire, ou éventuellement de la couleur des volets (hors blanc cassé et beige). voir photo ci-dessous



## 11.2. Clôtures

11.2.1. Lorsque les constructions ne sont pas édifiées à l'alignement, les clôtures sur rues sont obligatoires. Leur hauteur doit être de 2 mètres maximum, hors pilastre, de 2,15 mètres maximum avec pilastres et composée :

- ou d'un mur plein couvert d'un enduit lisse, de briques ou de pierres,
- ou d'une clôture métallique non précaire, montée sur un mur bahut de 0,90 mètres. L'annexe F du règlement fixe la composition à privilégier. L'utilisation du bois est interdite.

11.2.2. La hauteur des clôtures en limite de propriété doit être de 2 mètres maximum.

## **ARTICLE UA.12 - Stationnement des véhicules**

---

**12.1.** Le stationnement des véhicules, cycles et motocycles correspond aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après devront être réalisés.

### **- Véhicules automobiles**

12.1.1. Les places de parking pour les véhicules automobiles devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2.40 m, une longueur de 5m (soit une superficie de 20m<sup>2</sup> y compris accès et circulation).

12.1.2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire peut être autorisé à solliciter l'application de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

**12.2.** Les normes de stationnement des véhicules motorisés individuels sont ainsi définies :

12.2.1. Constructions à usage d'habitation : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> SdP dont 50% couvert

12.2.2. Bureaux :

Norme plancher : Sans objet

Norme plafond :

- 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un rayon de 500 mètres autour de la gare RER Vert Galant
- Sans objet dans les autres cas.

12.2.3. Activités et artisanat : outre le stationnement des véhicules lourds et des aires de manœuvre, il devra être prévu 1 place de parking par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.2.4. Commerces jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher Sans objet.

Commerces au-delà de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.2.5. Hôtels : Il devra être prévu 1 place de parking par chambre jusqu'à 40 chambres + 0.5 places par chambre au-delà de 40 chambres. Pour les hôtels de plus de 40 chambres, une partie de ces places devra être accessibles aux autocars dont 50% couvert.

12.2.6. Restaurants : il devra être prévu un minimum d'1 place de parking par 10 m<sup>2</sup> de SdP de salle de restaurant dont 50% couvert.

12.2.7. Foyers

Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de parking pour 3 lits,

Foyers pour personnes âgées : 1 place de parking pour 8 logements dont 50% couvert.

12.2.8. Etablissement hospitaliers et cliniques : 1 place de parking pour 3 lits dont 50% couvert.

12.2.9. Etablissements scolaires :

- du 1<sup>er</sup> degré : 1 place de parking par classe

- du 2<sup>ème</sup> degré : 2 places de parking par classe dont 50% couvert

Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs.

### **12.3 Normes de stationnement pour les vélos :**

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les constructions nouvelles à destination d'activité, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>, l'espace possède une superficie représentant au moins 1 place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires l'espace possède une superficie représentant au moins 1 place pour 8 élèves.

Pour toutes autres constructions de service public ou d'intérêt collectif, l'espace possède une superficie représentant 1 place / 20 places de capacité de réception.

## **ARTICLE UA.13 - Espaces libres et plantations**

---

### **13.1. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-7 du Code de l'Urbanisme.

### **13.2. Obligation de planter**

13.2.1. Les espaces de pleine terre doivent représenter 40% de la superficie de la parcelle.

13.2.2. Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues.

Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.

13.2.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 emplacements, soit 1 pour 50m<sup>2</sup> de terrain.

13.2.4. Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha doivent comporter 10% au moins de cette superficie traitée en espaces verts plantés commun à tous

les lots. En cas d'espace vert traité en plusieurs parties, aucune des parties ne pourra être inférieure à 1000m<sup>2</sup>.

13.2.5. La plantation de saules pleureurs est interdite dans une bande de 10 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA.14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.

### **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

#### **ARTICLE UA.15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet.

#### **ARTICLE UA.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsque cela est possible.