

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone comprend un secteur UDa.

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

ARTICLE UD.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 UD 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 UD.2 - Occupations et utilisations du sol soumises a conditions

- Pour les constructions situées le long de la route de Meaux, 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 3pièces 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 1000 m².
- 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.

La RD44 est de type 4

Dans une bande de 30 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).

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 UD.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, ni une longueur supérieure à 25 mètres. Au-delà des 25 mètres, l'accès aura une largeur minimale de 8 mètres.

3.1.4. Constructions existantes

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à usage principal d'habitation, à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date du 29 octobre 1947 et que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une SdP de plus de 180 m².

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.

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 UD.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 UD.5 - Caractéristique des terrains

Sans objet.

ARTICLE UD.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

6.1. Le nu des façades de toute construction, doit être édifié à l'alignement, existant ou futur, le long de la rue de Meaux (RD44) ou avec un retrait minimal de 5 mètres.

6.2. Le long des autres voies, le nu des façades de toute construction doit être édifié soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer soit avec un retrait par rapport à l'alignement ne pouvant excéder 5 mètres.

6.3. 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.

6.4. Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective est prise comme alignement.

6.5. Les saillies (balcons, corniches, auvents, etc.) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements en vigueur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoires seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

ARTICLE UD.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dans une bande 25 mètres à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait. Dans le cas de retrait, les constructions respecteront les dispositions définies au 7.3.

7.2 Au-delà de la bande de 25 mètres, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait.

7.3 Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit (ou à l'acrotère), élevée à la verticale du point considéré.

Pour les parties de constructions comportant uniquement des ouvertures de dimension inférieure à 0.25m², une distance de 2.5 m minimum doit être respectée, à l'exception des constructions à usage d'activités industrielles et artisanales, qui devront respecter une distance d'au moins 6 mètres.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, les extensions sont autorisées à condition :

- que la marge d'isolement existante le long de la limite séparative (du côté où il y a non respect de la règle), ne soit pas réduite.
- que la façade ne comporte pas de baie supérieure à 0.25m²

7.4 Dans le secteur Uda, les constructions peuvent être implantées en limites ou en retrait. Dans le cas de retrait, les constructions respecteront les dispositions définies au 7.3. »

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

8.1. Les constructions doivent être implantées à plus de 8 mètres les unes des autres.

8.2. Pour les constructions annexes et les parties des constructions comportant uniquement des ouvertures de dimension inférieure à 0.25m², un recul mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade au moins égal à la hauteur de la construction la plus basse doit être respecté, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UD.9 - Emprise au sol

9.1. Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement, il n'est pas fixé de règles. Au-delà de la bande de 25 mètres, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

9.2 Secteur Uda : il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UD.10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+2+Combles (un seul niveau de comble habitable) et 12 mètres au faîtage (ou à l'acrotère), à l'exception des constructions à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, pour lesquelles la hauteur maximum ne peut excéder 6 mètres.

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.

10.2 Secteur Uda : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+4.

ARTICLE UD.11 - Aspect extérieur

Les constructions situées rue de Meaux respecteront le cahier des charges de des prescriptions et recommandations situé en annexe du présent règlement.

11.1. Clôtures sur rue

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres, elles doivent être ajourées et surplombées de grilles, grillage ou haies vives, le mur bahut devra avoir une hauteur maximale de 0.9 mètre. L'annexe F du règlement fixe la composition à privilégier. Les clôtures sur rue en PVC sont interdites.

11.2. Clôtures à l'angle de deux voies

Si l'unité foncière se trouve à l'angle de deux voies, la clôture devra être implantée selon un pan coupé réalisé à une distance de 3.5 mètres de l'intersection des alignements existants ou projetés.

11.3. Clôtures sur limites séparatives

La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne pourra dépasser 2 mètres. Elles seront composées d'un mur plein ou d'un grillage.

11.4. Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère environnant. Les articles R111-26, R111-27 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.

Toitures

Les constructions à usage d'habitation devront présenter une toiture à pente. Les toitures à la mansard sont proscrites.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à usage de commerces, les équipements publics et équipements d'intérêt collectif.

Secteur UDa : Les toitures terrasses sont autorisées.

ARTICLE UD.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 20m² 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 55 m² SdP dont 50% couvert

12.2.2. Bureaux :

- Norme plancher :
 - o 1 place pour 55 m² SDP de bureaux

- Norme plafond :
 - o 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher dans un rayon de 500 mètres autour de la gare RER Vert Galant
 - o 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 50m² de surface de plancher.

12.2.4. Commerces jusqu'à 300 m² de surface de plancher : Sans objet.
Commerces au-delà de 300m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 20m² 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 m² 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^{er} degré : 1 place de parking par classe

- du 2^{ème} 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 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

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 m², 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 UD.13 - Espaces libres et plantations

13.1. Espaces Boisés classés

Les Espaces Boisés Classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-7 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Obligations de planter

Les plantations existantes devront être maintenues.

Les abattages d'arbres ne sont 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.

50% au moins de la superficie de la partie de l'unité foncière comptée au-delà de la bande de 25 mètres doivent être maintenus en espace de pleine terre et plantés. Dans le secteur UDa, 30% au moins de la superficie de l'unité foncière doit être planté.

13.2.1. Les espaces plantés doivent comporter au minimum un arbre (haute ou basse tige) par tranche de 50m² de surface plantée.

13.2.2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements soit 1 pour 100m².

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

13.2.4 Les marges de recul situées entre la construction et l'alignement devront faire l'objet d'un traitement paysager. Toutefois, la plantation d'arbres d'alignement est proscrite.

13.3. Protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Les espaces verts repérés au document graphique au titre de l'article L. 151-19 sont inconstructibles à l'exception des édifices liés à l'exploitation ou à l'entretien de la zone (locaux annexes, abris de jardin). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UD.15 – Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE UD.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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