

## **TITRE II**

### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA**

##### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone correspond à la partie urbanisée ancienne de la commune. Le tissu est composé essentiellement de bâtiments à usage d'habitation, de bureaux et de service. L'implantation des constructions est effectuée assez souvent en ordre continu et à l'alignement des voies. Ces caractères doivent être maintenus.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L.123-1-5 III 2<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme qui a identifié des éléments de patrimoine remarquable à protéger.

La zone est concernée par le périmètre de bruit « C » du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007.

Par ailleurs, la commune est concernée par le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des sols argileux et est classée en aléa faible. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre forme d'utilisation du sol autorisées.

##### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

##### **ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt (logistique).
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière à l'exception des aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars quelle qu'en soit la durée (art. R.111-43 du code de l'urbanisme).
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

## **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.
- Les constructions autorisées dans la zone C du PEB en application des dispositions de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme relatif aux contraintes de construction en zone de bruit.

### **VOIR ANNEXES IV : ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES**

- En application de l'article L 123-1-5 III 2<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 123-1-5 III-2<sup>ème</sup>, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doit être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements.

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

### **ARTICLE UA.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### **ARTICLE UA.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL**

#### **Alimentation en eau potable**

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

## **Assainissement**

### **- Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

### **- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent soit garantir leur évacuation dans ledit réseau, soit être stockées ou infiltrées sur le terrain d'assiette.

## **Réseaux divers**

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

## **ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait de l'alignement :
  - si la construction nouvelle est implantée en continuité ou contiguë à une construction existante (une variation sur le retrait cependant de + ou - 2 mètres est tolérée) située ou non sur la même parcelle ;
  - ou si un bâtiment est déjà réalisé à l'alignement ou sera implanté simultanément sur la même parcelle.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux modifications, transformations, extensions des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que les marges de recul existantes ne soient pas diminuées et que les ouvertures créant des vues directes à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Au delà de la bande de 30 mètres les constructions pourront être autorisées sous condition éventuelle que les règles de clôtures définies à l'article UA.11 soient respectées pour garantir la continuité visuelle de l'alignement.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

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

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- pour les parcelles qui présentent une façade sur rue inférieure ou égale à 8 mètres implantation sur les deux limites séparatives latérales,
- pour les parcelles qui présentent une façade sur rue supérieure à 8 mètres l'implantation peut se faire :

- ⇒ soit en retrait des limites séparatives latérales,
- ⇒ soit sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales.

En cas de retrait la marge de reculement est définie comme ci-dessous.

La marge de reculement par rapport aux limites séparatives est ainsi définie :

la distance de tout point de la façade d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclaircissement.

Les annexes isolées (garages et abris de jardin), doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1.50 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Le bassin des piscines fixes d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 m<sup>2</sup>, doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux modifications, transformations, extensions des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que les marges de recul existantes ne soient pas diminuées et que les ouvertures créant des vues directes à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

## **ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété. Les annexes (définition en annexe 1) ne doivent pas avoir une emprise au sol supérieure à 12m<sup>2</sup> pour les abris de jardin et 20m<sup>2</sup> pour les garages.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

## **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

## **ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- La pose de panneaux solaires avec intégration dans l'épaisseur du toit (pour information, cf plaquette « énergie solaire, une énergie renouvelable » disponible sur le site internet de la Direction Régionale des Affaires culturelles d'Ile-de-France).
- Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables, et de manière générale les constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE).

## **Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées. Dans le cas de toitures à pente, la pente des versants est obligatoirement comprise entre 35 et 45 degrés, sauf pour les vérandas et les annexes isolées (garages et abris de jardin). Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées à la construction principale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être parfaitement encastrés dans la toiture de même que les panneaux solaires.

Les châssis de toit doivent être à dominante verticale et dimensions maximales de 78 x 98 cm.

En ce qui concerne les vérandas, les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle de pente.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées (garages et abris de jardin), doivent être recouvertes :

- par de la tuile plate (sans cote) en terre cuite de ton vieilli (les couleurs noires ou ardoise sont interdites),
- ou par de l'ardoise naturelle,
- le zinc est également autorisé ponctuellement.

Les toitures ne doivent pas comporter de débord sur pignon. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m<sup>2</sup>.

## **Parements extérieurs**

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

Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

Les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) ne pourront être utilisées sur des bâtiments anciens ayant des modénatures de qualité.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements. Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.

Les menuiseries des fenêtres (uniquement en façade de la voie de desserte) doivent répondre aux caractéristiques de :

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

L'emploi du PVC est proscrit.

L'utilisation de matériaux nus, type brique flammée, brique creuse est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

Les volets roulants ne sont autorisés que si le boîtier du mécanisme n'est pas vu des emprises collectives.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...);
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture.

### Eléments de paysage bâtis identifiés

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

**En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :**

- ⇒ par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre ;
- ⇒ d'éléments métalliques, en bois disposés verticalement, sur un soubassement maçonné et enduit ;
- ⇒ d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur.

**En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur maxi de 2 mètres) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique.**

### Eléments de paysage bâtis identifiés

Les murs contribuant au paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5-III- 2<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite. Des percements d'une largeur n'excédant pas 3 m pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire, destinée aux piétons d'une largeur inférieure à un mètre pourra également être autorisée. Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants.

## **Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

## **ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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 ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Les normes de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- \*s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- \* et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA.12 par logement.

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

### **2 - Nombre d'emplacements**

Selon les dispositions du code de l'urbanisme une seule place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

#### **Constructions à usage d'habitation :**

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

#### **Constructions à usage de bureaux publics ou privés :**

Une surface au moins égale à 50% de la surface de planchers affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

#### **Constructions à usage commercial :**

Une surface au moins égale à 50% de la surface de planchers affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

#### **Hôtels, résidences de tourisme, restaurants :**

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

Il doit être réalisé et 1 place car par tranche de 50 chambres.

#### **Etablissements d'enseignement :**

Il doit être créé deux places de stationnement par classe.

**ARTICLE UA.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

Une liste des plantes déconseillées par la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC) à proximité des aérodromes est annexée au règlement.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

**ARTICLE UA.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

**ARTICLE UA.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Il n'est pas fixé de règles.