

CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UC1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles autres que celles autorisées à l'article UC2.
- Les changements de destination pour :
 - Commerce,
 - Artisanat,
 - Industrie,
 - Entrepôt,
 - Agricole et forestier,
 - Hébergement hôtelier.
- Les aménagements suivants:
 - terrains de camping,
 - parcs résidentiels de loisirs,
 - sports motorisés ou loisirs motorisés,
 - parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
 - installation de caravanes quelle que en soit la durée, y compris pour une durée de moins de 3 mois,
 - dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussement de sol.

UC2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Seules occupations autorisées :

- Les extensions et travaux de constructions existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes de moins de 20 m²,
- Les changements de destination pour du bureau à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 50 m²,
- Les changements de destination pour un service public à condition qu'il n'induisse pas de nuisances.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

La zone UC est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit est imposé (voir annexe du PLU intitulée « prescriptions d'isolement acoustique au voisinage des infrastructures terrestres »).

La zone UC est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEAT et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par SAGE de l'Yerres (Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres). Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de ces

zones humides potentielles, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide du site. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. cf. ANNEXE 3 : LES ZONES HUMIDES

UC3 - VOIES ET ACCÈS

Tout terrain pour être constructible, doit être accessible d'une voie dans des conditions répondant à l'importance de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les caractéristiques paysagères des voies ne doivent pas être substantiellement modifiées.

La création de voie nouvelle doit respecter les caractéristiques et la configuration des voies existantes.

La création d'un nouvel accès doit être localisée de manière à respecter le rythme et la configuration des accès existants.

Il est rappelé que tous les aménagements débouchant sur la voirie départementale sont soumis à l'accord de l'ARD de Melun / Vert-Saint-Denis, gestionnaire de la voirie départementale (l'Agence routière départementale de Melun / Vert-Saint-Denis - 314 avenue Anna Lindh 77240 VERTSAINT-DENIS).

UC4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les services publics.
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

DESSERTE ELECTRIQUE ET GAZ, DESSERTE EN TELECOMMUNICATION

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en électricité avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, fibre optique, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Si une impossibilité technique est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Les raccordements en eaux doivent comprendre un clapet anti-retour.

ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

Il est rappelé que tous les types de rejets dans le réseau départemental sont interdits.

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

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Toute opération doit respecter les prescriptions imposées dans le «plan de zonage d'assainissement» joint en annexe du présent dossier de P.L.U.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent faire l'objet d'un traitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Les surfaces situées en sous-sol doivent être équipées de points de rejets EU (siphon, vidange...) pour l'évacuation des eaux de lavage (lavage des sols, des véhicules...).

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain par un dispositif approprié et proportionné en fonction de l'opération projetée et du terrain et permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Il conviendra à ce sujet de se reporter à l'ANNEXE 4 : GESTION A LA PARCELLE DES EAUX PLUVIALES

UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions des constructions ne sont pas autorisées face à la voie, sauf pour :

- des vérandas entièrement transparentes,
- des marquises au-dessus des portes d'entrée.

Les annexes doivent respecter un retrait d'au moins 5 m.

UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les distances fixées dans le présent règlement s'imposent et doivent être respectées nonobstant toute convention ayant pour objet de constituer une servitude de cour commune ou de servitude de vue notamment.

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives latérales, soit en retrait.

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent respecter un retrait minimal de :

- 2,50 m ou se situer en prolongement de la construction existante si celle-ci est à moins de 2,5 m,
- 8 m face à une baie.

Les annexes non maçonnées doivent respecter un retrait minimum de 1 m des limites latérales ou de fond.

Les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 3 m.

UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions principales qui ne peuvent connaître que des extensions d'une surface de plancher au plus égale à 20 m² supplémentaires par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol des constructions annexes isolées ne peut excéder 20 m².

Les constructions ne peuvent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 6 m de part et d'autre des rives des rus. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service public.

UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune augmentation de hauteur des constructions existantes n'est autorisée.

Les extensions ne peuvent excéder la hauteur de la partie de bâtiments sur laquelle elles s'adosent.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,50 mètres.

UC11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les travaux, les extensions de constructions et les clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'harmonie de l'ensemble.

Les constructions sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale de la construction ou de l'opération d'ensemble est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel.

Les extensions doivent, soit reproduire le style de la construction, soit être entièrement vitrées.

Les constructions d'annexes doivent reproduire le style et la volumétrie de l'ensemble des bâtiments originels.

Les travaux mis en œuvre dans le cadre du développement durable tels que panneaux solaires, vêtements, parement bois, etc... sont autorisés sous réserve qu'ils ne dénaturent pas l'harmonie d'ensemble.

CLOTURES

Elles doivent former des bandes composées :

- soit de surfaces unies (haies, grillage, etc.),
- soit d'assemblages d'éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage, bois ou métal, claustra), apposé sur un muret.

Les murs et murets ne peuvent excéder 1,5 m.

La hauteur totale de la clôture (muret + structure) ne peut excéder 2 m.

Concernant les clôtures composées de haies :

La haie peut être doublée d'un grillage vert, fixé sur potelets métalliques verts, posé derrière la haie côté de l'habitation et non côté voie. Ce grillage ne peut dépasser la hauteur de la haie et ne doit pas excéder 1 m.

Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- ils doivent être implantés uniquement sur les constructions
- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force de la construction (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Implantations des dispositifs techniques

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne pas être visible depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 m) est interdite côté rue sauf en cas d'impossibilité technique. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles sont incorporées, soit au gros œuvre de la construction.

UC12 - STATIONNEMENT

La suppression de places de stationnement, notamment de celles couvertes, n'est autorisée que s'il reste au moins deux places de stationnement par logement.

UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements des espaces entre les constructions et l'espace collectif doivent conserver l'harmonie de l'ensemble.

UC15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

UC16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.