

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

U3

Il s'agit des quartiers d'habitat situés en périphérie nord-est du centre bourg.

Ces secteurs se sont développés à partir d'opérations d'aménagement réalisées progressivement à la fin des années 1990 et au cours des années 2000, sous la forme de ZAC.

Des secteurs d'habitat individuel alignés ou non cohabitent avec quelques secteurs d'habitat collectif.

La zone comprend la partie déjà urbanisée de la ZAC de la Pyramide

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U3/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les activités industrielles, les entrepôts, les garages et les constructions à usage artisanal
- 1.2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, les dépôts de véhicules, autre que ceux liés au stationnement lié aux logements
- 1.3. Les terrains de camping caravaning ainsi que le stationnement des mobil homes
- 1.4. Les établissements recevant du public (ERP) de plus de 300 personnes et les immeubles de grande hauteur dans les zones d'effets SUP2 et SUP3 délimitées autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures ou de produits chimiques.

Article U3/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, liées à des activités autorisées,
 - sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers.
- 2.2. L'aménagement et l'extension des constructions à usage artisanal
 - dans une limite de 10% de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du présent PLU,
 - à condition que ces travaux tendent à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- 2.3. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, totalement ou partiellement,
 - sous réserve que la destination initiale de l'immeuble soit conservée et que le permis de construire soit déposé dans un délai de quatre ans après la date du sinistre.
- 2.4. Les établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur, dans la zone SUP1 de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses telle que figurant au plan n°12 des servitudes, sous réserve de :
 - l'avis favorable du transporteur rendu au vu d'une analyse de compatibilité prévue à l'article R.431-16 j) du code l'urbanisme et conforme aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.
 - ou l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U3/3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Principes

3.1.1. Pour être constructible, tout terrain doit être accessible directement d'une voie de desserte ouverte à la circulation automobile.

3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier et permettant de satisfaire aux exigences d'accès, de défense incendie et de collecte des ordures ménagères conformément aux règlements en vigueur.

3.2. Accès privés

Les voies de desserte présentent les caractéristiques suivantes :

- largeur minimum : 3.50 mètres
- et longueur maximum : 100 mètres

Article U3/4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

Les systèmes d'assainissement envisagés devront être conformes au cahier des prescriptions techniques de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.

4.2.1. 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.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires artisanales devra être soumis à un pré traitement par des ouvrages appropriés.

Les systèmes d'assainissement autonomes sont interdits.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit.

4.2.2. 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).

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur les terrains devront garantir leur évacuation dans le dit réseau.

Toute évacuation dans le réseau public des eaux de surface s'effectuera après traitement par des ouvrages appropriés (déboueur, déshuileur, séparateur d'hydrocarbures...).

4.3. Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, lotissements ou ensembles de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

4.4. Ordures ménagères

Compte tenu de la mise en service de la collecte sélective des déchets, des locaux spécifiques de stockage seront obligatoirement réalisés dans les constructions. Ils devront être dimensionnés de façon à pouvoir répondre aux besoins liés au tri sélectif tel qu'il est pratiqué sur le territoire communal à la date du dépôt du permis de construire.

4.5. Entretien des réseaux

Il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour réserver le libre passage et l'accès aux réseaux de gaz, de chauffage urbain et d'électricité, tels que décrits dans les annexes jointes au présent PLU.

Article U3/5. Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article U3/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Principes

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ou des emprises publiques, existantes ou à créer.

6.2. Constructions existantes

Dans le cas d'une construction principale édifiée avant la date d'approbation du présent document, implantée en retrait et ne respectant pas le recul minimum défini à l'article 6.1, les extensions sont autorisées dans la continuité des volumes du bâtiment et sans réduire la marge de recul existante.

6.3. Annexes

Les annexes ne peuvent pas être implantées à l'intérieur de l'espace situé entre la construction existante et les voies et emprises publiques à l'exception des abris voiture :

- qui présenteront un toit plat ou courbé en façade sur rue
- à condition qu'il soit traité en harmonie avec la construction principale.

Un abri voiture est une construction de structure légère (bois, aluminium, métal etc...) ouverte sur tous les côtés destinée à mettre les voitures à l'abri des intempéries.

La construction d'abri voiture en façade sur rue est limitée au nombre d'un et pourra abriter 1 ou plusieurs voitures si la zone comporte soit de l'habitat individuel, soit de l'habitat collectif, soit du tertiaire. Il ne devra pas excéder une hauteur maximale de 2.5 mètres.

6.4. Equipements publics

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires à l'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière.

Article U3/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Principes

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en retrait.

7.2. Marge de recul

Dans le cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit respecter un recul au moins égal à :

- 3 mètres pour les logements individuels,
- 6 mètres pour les logements collectifs.

7.3. Annexes et piscines

Les annexes d'une surface inférieure ou égale à 9 m², les abris voitures de structure légère (bois, aluminium, métal, etc..) ouverts sur tous les côtés et les piscines peuvent être implantés librement.

7.4. Constructions existantes

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent document et qui ne respectent pas le présent article, les extensions sont autorisées dans la continuité de la construction existante sous réserve que la situation ne soit pas aggravée.

7.5. Equipements publics

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires à l'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière.

Article U3/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Principes

Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

Deux constructions sont considérées comme contiguës si elles sont reliées par un élément de volume.

8.2. Annexes et piscines

Les annexes d'une surface inférieure ou égale à 9 m², les abris voitures de structure légère (bois, aluminium, métal, etc..) ouverts sur tous les côtés et les piscines peuvent être implantés librement.

8.3. Equipements publics

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

Article U3/9. Emprise au sol des constructions

9.1. Principes

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

9.2. Equipements publics

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

Article U3/10. Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder :

10.1.1. Pour les maisons individuelles :

- 9 mètres au faîtage.
- Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménageables est limité à trois, soit R+1+Comble.

10.1.2. Pour les immeubles d'habitation collective et pour les constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif :

- 15 mètres au faîtage.
- Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménageables étant alors limité à quatre.

10.1.3. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies et pour des raisons d'architecture ou d'aménagement, un niveau supplémentaire peut être admis, portant alors la hauteur maximale à 17,00 m au faîtage et R+3+comble.

10.2. Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

Article U3/11. Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage

11.1. Principes

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Toitures

Les combles et toitures doivent obligatoirement comporter des versants dont la pente sera inférieure à 45° et présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toits à la Mansart sont autorisés et ne sont pas soumis aux règles de pente et de matériaux de couverture.

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des châssis de toit contenus dans le plan des versants.

Les constructions d'annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3,00m peuvent être couvertes soit par une toiture terrasse soit par une toiture à un seul versant de faible pente si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les parties de construction édifiées en superstructure telle que cheminées, machineries d'ascenseur, de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

11.3. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Les façades et pignons aveugles sont interdits à l'alignement des voies publiques.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit ainsi que les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres. Cet article est valable également pour les murs de clôture.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieurs doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les enduits sont de finition grattée ou talochée.

11.4. Clôtures

Les clôtures constituées d'éléments préfabriqués en ciment (poteaux et plaques de ciment) sont interdites.

11.4.1. Clôtures sur voies de desserte

Les clôtures sur les voies de desserte pourront être constituées :

- de grillage à mailles soudées, obligatoirement doublé d'une haie végétale,
- de grilles métalliques ou autre dispositif à claire voie (bois, PVC) comportant ou non un soubassement maçonné.

La hauteur du soubassement ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture.

Les éléments maçonnés seront obligatoirement recouverts d'un chaperon

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1.80 m, toutefois, une différence de 5 % sera tolérée pour les piliers et les murets abritant les coffrets techniques.

11.4.2. Clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Dans le cas où la limite séparative touche un espace vert public, les règles de l'article 11.4.1 s'appliquent.

11.5. Dispositions diverses

Les caissons de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques doivent être intégrés dans les parties maçonnées des constructions ou clôtures.

Article U3/12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Principes

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes fixées par le présent article.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement de la voie, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

Les garages couverts des logements individuels ou les boxes doivent avoir des dimensions intérieures minimales de 6,00 m x 2,80 m.

12.2. Nombre d'emplacements

Pour toute nouvelle construction, il est exigé d'aménager, sur la propriété, le nombre de places de stationnement suivant :

12.2.1. Construction à usage d'habitat collectif

- 2 places de stationnement par logement

12.2.2. Construction à usage d'habitat individuel

- Deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

12.2.3. Places visiteurs

- En cas d'opération groupée de logements il sera en outre créé une place de stationnement pour 2 logements pour les visiteurs.

12.2.4. Activités

- Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

12.2.5. Bureaux

A moins de 500 mètres d'un transport collectif structurant

1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.

Au-delà d'un rayon de 500 mètres d'un transport collectif structurant :

1 place de stationnement minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Selon la définition du PDUIF, sont considérés comme transports collectifs (TC) structurants, les lignes de RER ou de trains de banlieue, les stations de métro, tramway et de T Zen.

Les zones concernées par le rayon de 500 mètres sont visibles sur le plan de zonage.

12.2.6. Equipements publics

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

12.2.7. Deux-roues et voitures d'enfant

12.2.7.1. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 à R. 111-14-6 (habitations, bureaux, industries) du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol accessible par une rampe. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos (maçonné, barreaudé, grillagé) et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède un système de fermeture sécurisé, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue, ainsi que les caractéristiques minimales ci-dessous

Les places visiteurs n'auront pas à être couvertes et/ou closes. Leur système d'accroche pourra comporter uniquement des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Constructions à usage d'habitat collectif :

- 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 l'ensemble de l'opération]. Un local sécurisé pour le garage des voitures d'enfant sera également à prévoir.

Constructions à usage de bureaux :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

12.2.7.2. L'espace destiné au stationnement des vélos prévu aux articles R. 111-14-7 et R. 111-14-8 (services publics, commerces) du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol accessible par une rampe. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue, ainsi que les caractéristiques minimales ci-dessous

Les places visiteurs n'auront pas à être couvertes. Leur système d'accroche pourra comporter uniquement des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Constructions à usage de commerces et d'activités de service de plus de 500 m² de surface de plancher :

- Au minimum 1 place pour 10 employés.
- Il sera créé en outre, 1 place « visiteur » minimum pour 75 m² de surface de plancher réservée à la vente.

Constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics :

- Au minimum 1 place pour 10 employés.
- Il sera créé en outre, 1 place « visiteur » minimum pour 250 m² de la surface de plancher.

Etablissements scolaires :

- Au minimum 1 place pour 10 élèves.
- Il sera créé, en outre, 2 places « visiteur » minimum.

Article U3/13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

- 13.1.** Pour les opérations de logements, il doit être planté un arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace libre de construction.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante peut être utilisée :

- Un arbre = 5 m² de massifs arbustifs = 8 mètres linéaires de haie

- 13.2.** Les parcs de stationnement à l'air libre réalisés sur les espaces communs devront être entourés d'un paysagement conséquent visant à les dissimuler.

- 13.3.** 35% minimum du terrain doit être préservé en espaces verts de pleine terre.

- 13.4.** Les constructions d'équipement public ou les installations nécessaires à l'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions du présent article.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article U3/14. Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

