

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

U1pm

Il s'agit d'un secteur situé autour de la dernière des trois fermes urbaines que comptait le vieux village de Lieusaint. Le secteur dit «de la Grande ferme », en entrée sud du bourg historique, le long de la rue de Paris, a fait l'objet lors d'une modification de POS en juin 2005, de la définition d'un secteur à Plan masse pour son urbanisation

La zone U1pm à une vocation d'habitat et d'équipement. Elle est divisée en quatre secteurs :

Secteur U1PMa : Première cour de ferme, avec une organisation des constructions à l'intérieur de la cour.

Secteur U1PMb : Avec un habitat, en alignement ou en retrait le long de la rue de Paris, et en appui sur une partie des murs existants de la grande cour de ferme.

Secteur U1PMc : Avec un habitat individuel en ordre discontinu ; et pour l'angle de la rue du Moulin à vent et de la rue Pierre Méchain, un habitat collectif en ordre continu.

Secteur U1PMd : Grande parcelle avec une maison et de beaux boisements.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U1pm/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les activités industrielles, artisanales ou commerciales
- 1.2. Les dépôts de véhicules, autre que le stationnement lié aux logements, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de camping-cars.
- 1.3. Les terrains de camping caravanning ainsi que le stationnement des mobil homes.
- 1.4. Dans le secteur U1pma
 - 1.4.1. Les constructions à usage d'habitation si elles ne sont pas liées à un besoin de direction ou de gardiennage des équipements publics.
 - 1.4.2. Les lotissements tels que définis dans le Code de l'Urbanisme.

Article U1pm/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. 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.
- 2.2. Dans le secteur U1pma
 - les constructions à usage d'habitation dans la seule mesure où elles répondent aux besoins liés à la direction ou gardiennage d'équipements publics

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U1pm/3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Les implantations et dimensions de voirie sont indiquées sur le document graphique si elles sont connues et fixées.
- 3.2. 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,
- 3.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des ordures ménagères. Lorsqu'elles se terminent en impasse les voies doivent être aménagées de telle sorte que ces véhicules puissent faire demi-tour.

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

Article U1pm/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

Le système d'assainissement de la Ville Nouvelle de Sénart est de type séparatif. Les installations 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.

Les déversements d'eaux usées, autres que domestiques des activités industrielles, commerciales et artisanales dans les réseaux publics de collecte, devront être préalablement autorisés par la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart, conformément au règlement sanitaire départemental.

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 (déboureur, déshuileur, séparateur d'hydrocarbures...).

Les eaux pluviales sont préférentiellement traitées au moyen de techniques alternatives à l'échelle de l'habitat ou du quartier.

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 U1pm/5. Superficie minimale des terrains

- 5.1** Il n'est pas fixé de surface minimum.

Article U1pm/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1.** Dans les secteurs U1pma, b, c et d les constructions devront respecter les zones constructibles définies dans le document graphique.

Article U1pm/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** Dans les secteurs U1pma, b, c et d les constructions devront respecter les zones constructibles définies dans le document graphique et respecter en cas de retrait les marges de reculement définies à l'article ci-dessous :

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction devra respecter une marge de reculement au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de façade (cf. article U1pm.10 ci-après) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des baies.
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2.5 mètres dans le cas contraire.

Article U1pm/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1.** La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance séparant deux bâtiments, comptée horizontalement, soit au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si l'une des façades concernées comporte des baies
- la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 2.5 mètres si les façades concernées sont aveugles

- 8.2.** Pour l'application de ces dispositions, la hauteur de façade est celle définie à l'article U1pm.10 ci-après.

Article U1pm/9. Emprise au sol des constructions

- 9.1.** L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature y compris les annexes est indiquée au document graphique, pour les secteurs U1pm a b et c.
- 9.2.** L'emprise maximale des constructions de logement individuel sur les secteurs U1pm c et d est de 50 %.

Article U1pm/10. Hauteur maximale des constructions

10.1. Principes

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage des bâtiments. Les ouvrages indispensables et de faible emprise (éléments de ventilation, garde-corps etc...) ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

10.2. Le nombre maximum de niveau indiqué dans le plan n°10 « secteur de plan masse » est complété des hauteurs maximales suivantes par secteur :

10.2.1. Secteur U1pm a, il n'est pas fixé de règle.

10.2.2. Secteur U1pm b, c et d, la hauteur est limitée à 13.5 mètres

Article U1pm11. 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. Les règles énoncées ci-après seront respectées.

11.2. Toitures

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

Les combles et toitures doivent comporter des versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45°. La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte. Les croupes et les toits à quatre pentes sans ligne de faîtage sont autorisés.

Les toits à pentes seront recouverts de préférence par de la tuile plate d'aspect tuile vieillie, type tuile de Bourgogne, employée traditionnellement en Brie. La rénovation des toitures devra préserver l'esprit général des constructions existantes. Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petite tuile vieillie (petit moule), ce matériau devra obligatoirement être conservé.

11.3. Parements extérieurs

Le traitement architectural doit être adapté au caractère historique de la Grande Ferme, en particulier les maisons adossées aux murs d'enceinte des cours de la ferme, devront intégrer le mur existant dans le plan de construction (façade ou clôture).

Le pignon à l'angle sud de la ferme doit être conservé et intégré dans la volumétrie de la construction projetée.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect ou indiquer clairement le passage d'une trace d'une ancienne construction à une réalisation récente.

Les façades et pignons aveugles sont interdits à l'alignement des voies publiques, sauf si cette implantation résulte de l'état existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc...) est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

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

Les enduits seront de finition grattée ou talochée.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades.

11.4. Clôtures et traitement des sols

Le plus grand soin sera apporté au traitement des espaces communs compris dans les périmètres des cours de la Grande ferme. Les emplacements de stationnement, les places ou espaces de dégagements seront aménagés à l'aide de pavés.

Les clôtures sur les voies de desserte doivent être constituées par des murs de maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, surmontées ou non de grilles. Leur hauteur totale sera comprise entre 1 et 2 mètres.

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de claustras, grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de lisses bois ou grilles et doublés de végétation. La hauteur de la clôture sera au maximum de 2 mètres sans être supérieure à celle du mur de clôture en façade sur rue.

11.5. Dispositions diverses

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

Article U1pm/12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.2. Principes

Il devra 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 fixées par le présent article. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

Le constructeur peut être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition que la preuve de leur réalisation effective soit apportée.

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.

Les garages couverts des logements individuels et les places boxées auront des dimensions intérieures minimales de 6.00 m x 2.80 m. Les autres emplacements devront répondre aux caractéristiques suivantes : 5.00 m x 2.50 m.

Les parcs de stationnement à l'air libre, réalisés sur les espaces communs, devront être entourés d'un paysagement conséquent visant à assurer leur bonne intégration paysagère.

Les eaux collectées sur des aires de stationnement de plus de 12 places devront être préalablement prétraitées avant rejet, si possible au moyen de techniques alternatives, ou si cela n'est techniquement pas réalisable, au moyen d'un débourbeur déshuileur.

Les grilles des rampes d'accès au sous-sol devront être raccordées au réseau d'eaux pluviales.

12.3. Nombre d'emplacements

12.3.1. Constructions à usage d'habitat collectif

- Pour les 3 pièces et plus : 1,5 place par logement dont au moins une sera couverte
- Pour les 2 pièces : 1,3 place dont une couverte au minimum
- Pour les 1 pièces et studios : 1,2 place par logement, dont une couverte.

Un dégagement minimum de 6 mètres est à réaliser.

12.3.2. Constructions à usage d'habitat individuel

- Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

12.3.3. Places visiteurs

- En cas d'opération groupée de logements individuels, il sera en outre créé 1 place pour 5 logements pour le stationnement des visiteurs. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

12.3.4. Pour les équipements publics

- Il n'est pas fixé de règle. Cependant, les besoins normalement identifiés suivant le type d'équipement pourront trouver satisfaction grâce à la réalisation de places de stationnement à proximité de l'équipement.

12.3.5. Deux-roues et voitures d'enfant :

12.3.5.1. 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.

Constructions à usage d'entrepôt :

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

12.3.5.2. 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 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 U1pm/13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

- 13.1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.
- 13.2.** Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement, les trottoirs et les voies d'accès devront être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés.
- 13.3.** Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- 13.4.** Une superficie au moins égale à 15 % de la parcelle sera traitée en espace vert. Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée :
- Un arbre = 5 m² de massifs arbustifs = 8 mètres linéaires de haies.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article U1pm/14. Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Pour le secteur U1pma :**
- COS : sans objet
- 14.2 Pour le secteur U1pmb :**
- COS maximum : 0,9
- 14.3 Pour le secteur U1pmc :**
- COS maximum : 0,75
- 14.4 Pour le secteur U1pmd :**
- COS : sans objet