

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

U1

Il s'agit du secteur central qui correspond au bourg historique et à ses derniers développements.

Des tissus traditionnels y cohabitent avec des modes d'urbanisation plus récents. L'alignement y est généralement respecté. Les volumes bâtis correspondent généralement à l'esprit d'un centre ancien avec une relative densité.

Le commerce, les services, l'artisanat et les services publics y sont présents et doivent pouvoir continuer à s'y développer.

La zone U1 possède un sous secteur U1a qui correspond à la partie la plus ancienne du centre bourg, située de part et d'autre de la rue de Paris et où les hauteurs sont limitées.

La zone comprend la plus grande partie de la ZAC Centre

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U1/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les activités industrielles
- 1.2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, les dépôts de véhicules autres que ceux liés aux logements et aux centres de maintenance de transports publics
- 1.3. Les terrains de camping caravanning ainsi que le stationnement des mobil homes

Article U1/2. 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. Les nouvelles constructions à usage artisanal, à condition :
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens,
 - sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs existant sur le secteur,
 - et que leur surface soit limitée à 200 m² de surface hors œuvre brute.
- 2.3. L'aménagement et l'extension des constructions à usage artisanal :
 - dans une limite de 25 % de la surface hors œuvre brute 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.
- 2.4. Les constructions à usage d'entrepôt,
 - à condition que la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 200 m².
- 2.5. 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.
- 2.6. Dans la « zone intermédiaire », de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses telle que figurant au plan n° 12 des servitudes : Les établissements recevant du public (ERP) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U1/3. 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 U1/4. 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 du Syndicat d'Agglomération Nouvelle de 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 résiduelles 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 U1/5. Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article U1/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Principes

6.1.1. Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 15,00 m de profondeur à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6.1.2. En dehors de la bande constructible délimitée par les articles 6.1.1, sont autorisés uniquement :

- les annexes, d'une hauteur inférieure à 3,00 m au faîtage et d'une emprise au sol totale de 20 m² maximum,
- les piscines,
- les aménagements tels que perrons, marquise, auvent, sas d'entrée, d'une SHOB de moins de 5,00 m² et d'une profondeur maximum de 1,50 m.

6.1.3. En outre, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ou des emprises publiques, existantes ou à créer,
- soit à 5,00 m au moins de ces alignements.

6.1.4. Par ailleurs, les ouvrages en saillie sur le domaine public, à l'exception des corniches et bandeaux, sont interdits.

6.2. Document graphique

En cas de retrait du bâti et le long des voies repérées au document graphique par un tiret rouge, l'alignement sur la rue devra être préservé par la réalisation d'éléments maçonnés.

6.3. Constructions existantes

Dans le cas des constructions principales existantes avant la date d'approbation du présent document et ne respectant pas l'implantation dans la bande constructible, leur extension est autorisée :

- dans la limite de 10 % de la surface hors œuvre brute existante à la date d'approbation du présent document,
- en continuité des volumes existants et sans réduire la marge de recul existante.

Les extensions des annexes sont interdites.

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 U1/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Principes

Les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Vis à vis des limites de fond de parcelle, l'implantation en retrait est obligatoire.

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 :

- la hauteur de façade de la construction avec un minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des baies
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m si cette façade ne comporte pas de baies

7.3. Annexes et piscines

Les annexes d'une surface inférieure ou égale à 9 m² et les piscines peuvent être implantées librement vis à vis des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

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.

L'obligation d'implantation sur l'une au moins des limites latérales ne s'applique pas aux extensions

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 U1/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Principes

8.1.1 Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter :

- Dans le cas d'une façade percée de baies, donnant sur un mur aveugle, une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4,00m
- Dans le cas de vues réciproques, une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6,00 m.
- Dans le cas de deux façades aveugles, une distance minimum de 4,00 m.

8.1.2 Par ailleurs, deux bâtiments sont considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

8.2. Annexes et piscines

Les annexes d'une surface inférieure ou égale à 9 m² et les piscines peuvent être implantées librement.

8.3. Equipements publics

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

Article U1/9. Emprise au sol des constructions

9.1. Principes

Dans le secteur U1, 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. Exceptions

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif,
- au secteur U1a.

Article U1/10. Hauteur maximale des constructions

10.1. En secteur U1 :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faitage.
- Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménageables est limité à quatre, soit R+2+Comble.
- 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.

10.2. En secteur U1a :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.
- Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménageables est limité à trois, soit R+1+Comble.
- 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 12 mètres au faîtage et R+2+comble.

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

Article U1/11. 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 présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux 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.

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.

Dans le secteur U1a, les toits en pente doivent être recouverts par de la tuile plate d'aspect tuile vieilli, type tuile de Bourgogne, employée traditionnellement en Brie, pour les annexes, par des matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

Dans le secteur U1, les toits en pente sont recouverts de préférence par de la tuile plate d'aspect tuile vieilli, type tuile de Bourgogne, employée traditionnellement en Brie, pour les annexes, par des matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

La rénovation des toitures doit préserver l'esprit général des constructions existantes. Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles petit moule, ce matériau doit être obligatoirement conservé.

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.

Les équipements publics peuvent comporter une partie de toits-terrasses.

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 sur les voies de desserte doivent être constituées par des murs maçonnés surmontés ou non de grilles, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain. Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2 mètres.

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

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

Lorsque la clôture à remanier est en pierre apparente, ce matériau devra obligatoirement être conservé et pourra éventuellement être surmonté de grilles métalliques.

En outre, le long des voies repérées au document graphique par un filet violet, les murs de clôture existants en pierre doivent être préservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère nécessaire.

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 coffrets techniques doivent être intégrés dans les parties maçonnées des constructions ou clôtures.

Article U1/12. 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.

Lorsque la nature de la construction ne figure pas dans les catégories citées à l'article suivant, il est appliqué la norme de la catégorie la plus proche.

En cas de non réalisation de tout ou partie de ces aires de stationnement, le constructeur devra justifier de l'application des dispositions prévues aux articles L.123-1-2 et L332-7-1 du code de l'urbanisme en ce qui concerne la participation financière prévue par ces articles.

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 minimal suivant :

12.2.1. Construction à usage d'habitat collectif

- 2 places de stationnement par logement

12.2.2. Deux roues et voitures d'enfant

- Pour les constructions à usage d'activités : des locaux sécurisés pour le garage des vélos doivent être réalisés en rez-de-chaussée, à raison d'une place vélo pour 150 m² de SHON.
- Pour les constructions à usage d'habitation : des locaux sécurisés pour le garage des vélos et des voitures d'enfants doivent être réalisés en rez-de-chaussée ou, s'ils sont en sous-sol, au moins accessibles par une rampe, à raison de 1.5 place de vélo par logement.

12.2.3. Construction à usage d'habitat individuel

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

12.2.4. Places visiteurs

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

12.2.5. Construction à usage de bureaux, services et activités

- Il est créé 2 places de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher hors œuvre brute.

12.2.6. Equipements publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

Article U1/13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

- 13.1. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m²

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 non imperméabilisés. Cette disposition ne s'applique pas au secteur U1a.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article U1/14. Coefficient d'occupation du sol

Sans objet