CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone présentant un caractère résidentiel.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- Les entrepôts et établissement industriels
- La création des installations classées soumises à autorisation préalable au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article 2 ci-dessous
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- Les terrains aménagés de camping ou de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvrages publics,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont interdites toutes constructions dans une bande de3 mètres de part et d'autre des rus à ciel ouvert.

Sont également interdits dans le périmètre de protection Z2 du dépôt d'hydrocarbures liquides figurant au document graphique ;

- tout changement d'affectation du mode d'utilisation des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation des personnes ;
- toute nouvelle construction et toute extension d'habitation difficilement évacuables (foyers, logements pour personnes âgées dépendantes, établissements pénitentiaires) ;
- toute nouvelle construction et toute extension d'établissements recevant du public difficilement évacuables (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, d'handicapés et de rééducation fonctionnelle, crèche, écoles maternelles et primaires, collèges).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article UC 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage de commerces à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 m².
- Les professions libérales peuvent être exercées dans les locaux disposant d'une surface d'au moins 10 m² par personne y travaillant.

- La création d'installations non classées ou soumises à simple déclaration au titre de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 si elles constituent des activités artisanales inscrites au répertoire des Métiers et à condition que leur surface de plancher n'excède pas 500 m2.

- Les chaufferies desservant les constructions autorisées à condition que les réservoirs d'hydrocarbures qui en dépendent soient enterrés.

- L'aménagement et l'extension, dans la limite maximum de 20 % de la surface de plancher, des entreprises classées lorsqu'ils sont susceptibles de diminuer les nuisances.

- Les constructions, installations, dépôts nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la voie S.N.C.F. de MELUN à MONTEREAU, classée comme axe nuisant de type II, à moins de 4 files, sont soumises à des normes d'isolation phonique.

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension correspondant à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 – Accès et voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les voies et accès desservant au moins 3 lots ou 3 constructions doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres pour un sens unique et de 6 mètres pour un double-sens.

3. D'autre part, les voies se terminant en impasse pourront faire l'objet d'un aménagement approprié.

4. Des conditions particulières pourront également être imposées en matière de tracé, de largeur ou 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 éventuelle dans la voirie publique communale.

Article UC 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en 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.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuations conformes aux exigences des textes règlementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux ménagère et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions notamment quant à leur traitement préalable.

b) eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être :

soit infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque parcelle, le ruissellement excédentaire se faisant naturellement dans le respect de l'article 640 du Code Civil.

soit rejetées dans le réseau collectif s'il existe.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, etc...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

Dans les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupé…), un bassin de rétention peut être imposé dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à respecter les règlements et prescriptions du service d'Assainissement de la communauté d'agglomération de Melun-Val-de-Seine.

3. Réseaux téléphoniques

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en *terrain** privé: ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.
Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsqu'il est en place.

4. Déchets

Toute construction nouvelle comprenant plusieurs logements doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (P.R.E.D.M.A.) approuvé le 26 novembre 2009, et la localisation de conteneurs en un seul point du bâtiment ou du site concerné, facilement accessible depuis le domaine public, sauf en cas de présence de bornes enterrées sous la voie publique.

Les dispositions communales relatives à l'élimination des déchets ménagers sont précisées en annexe.

Article UC 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UC 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Nota : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la zone UC du règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres

Pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de retrait par rapport aux voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

Les façades seront parallèles à l'alignement. En cas de parcelles desservies par un passage privé, les façades pourront être parallèles au chemin de desserte.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension ou d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. modifié par le Conseil Municipal, si la configuration du terrain ou du bâtiment ne permet pas une autre implantation.

Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimum de 3,00 mètres à angles égaux. Cette disposition est facultative dans les périmètres de protection des monuments historiques.

Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Nota : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la zone UC du règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de retrait sera au moins égale à la hauteur de façade avec un minimum de 8m (mesuré à partir des ouvertures et en tout point de la façade) si celle-ci comporte des ouvertures d'une dimension supérieure ou égale à celle définie en annexe du présent règlement ; avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire.

A l'exception de la règle de longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété qui est d'au moins 8 mètres les règles du présent article pourront être modifiées pour permettre l'amélioration des constructions existantes, si la configuration du terrain ou du bâtiment ne permet pas une autre implantation et si l'extension est compatible avec les bâtiments implantés sur les parcelles contigües : les dimensions des retraits pourront être alors adaptées jusqu'à permettre une implantation en limite séparative des extensions respectant les conditions suivantes :

- les extensions de constructions existantes autorisées avant la date de publication du P.L.U. ne respectant pas les règles ci-dessus sont autorisées dans la prolongation des façades existantes sous réserve que la surface de plancher créée soit inférieure ou égale à la surface de plancher des constructions avant agrandissement.

Toutefois, l'implantation sur une limite séparative sera admise dans les cas suivants :

- dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement lorsque la largeur de la parcelle est inférieure à 14 mètres ;
- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune.
- lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

En outre, pour les bâtiments à usage exclusif de poste de transformation d'électricité dont la hauteur n'excède pas 3m, la marge de retrait pourra être réduite de 0,50 mètre.

Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, doit être égale à la hauteur de la façade de construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres, si ,la façade la plus basse comporte une ouverture d'une dimension supérieure ou égale à celle définie en annexe du présent règlement, la hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 5 mètres, si cette dernière est aveugle.

S'il s'agit d'une construction annexe, la distance pourra être ramenée à 2,50 mètres.

Article UC 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes, ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructures ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Règle particulière : Travaux sur constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU :
Une augmentation de 35 m² maximum de l'emprise au sol existante est autorisée pour permettre des travaux d'amélioration de la construction et la réalisation d'annexes.

Article UC 10 – Hauteur des constructions

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- La hauteur de façade mesurée à l'égout de toiture n'excèdera pas 6 mètres.

- Le nombre de niveaux habitables y compris combles aménagés ou aménageables est limité à trois (Rez+1+Combles). Les sous-sols surélevés de moins de 1 mètre au dessus du terrain naturel ne sont pas considérés comme un niveau.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructures ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade pris depuis le sol naturel, jusqu'à son niveau le plus élevé (égout, acrotère)

Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article UC11 – Aspect extérieur

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

1. Toitures :

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

Les constructions à usage d'habitat individuel et collectif doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à 2 ou 4 versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

A défaut d'être couverte par une toiture à 2 versants, les constructions annexes isolées pourront être couvertes par une toiture à un seul versant de faible pente, à l'aide d'un matériau ayant l'aspect de la tuile vieillie.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux d'aspect et de couleur tuile vieillie ou d'ardoise.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseur de réfrigération, sortie de secours, etc… doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

2. Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments des constructions annexes de ces bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

3. Clôtures :

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

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures formeront des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc…), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal).

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être couverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de ciment, etc...), est interdit.

Une règle particulière s'applique aux services publics ferroviaires : les clôtures défensives nécessaires aux services publics ferroviaires sont autorisées.

4. Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des parcelles voisines.

Dans tout lotissement ou opération de constructions groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

5. Éléments remarquables de patrimoine

La liste de ces éléments remarquables de patrimoine figure en annexe au présent règlement ; et ils sont désignés au document graphique. Ils sont protégés au titre de l'article L.123-1-5, III al 2°, du code de l'urbanisme.

La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Les bâtiments construits à moins de 30 mètres des bâtiments voisins doivent prendre en compte le caractère architectural de ces constructions.

Les isolations par l'extérieur ne sont pas autorisées si elles remettent en cause le caractère architectural de la construction.

Article UC 12 - Stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300m des constructions ou installations à desservir.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Caractéristiques minimales

Une surface moyenne de 25 m2 par emplacement, accès et dégagements compris.

2. Nombre d'emplacements

a) Constructions à usage d'habitat:

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées dont une au moins couverte.

Dans les ensembles comportant plus de 20 logements ou dans les lotissements comprenant plus de 20 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue.

b) Constructions à usage de bureaux privés ou publics :

Une surface d'au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue.

c) Etablissements commerciaux

Il sera crée par tranche de 100 m2 de surface de plancher 2,5 places pour les établissements de moins de 2 000 m2 de surface de plancher.

Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue.

Les commerces de moins de 100 m² de surface de plancher sont exonérés de cette règle.

d) Hôtels, restaurants, salles de spectacles

Il doit être aménagé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel
- 10 m^2 de salle de restaurant
- 3 places de spectacles

e) Hôpitaux et cliniques

Il doit être aménagé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris le parc intérieur.
Ce chiffre peut-être ramené à :

- 40 si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun à desserte intensive.
- 15 pour les hôpitaux psychiatriques et pour les hospices ou maisons de retraite.

f) Etablissements d'enseignement

Il doit être aménagé :

- Pour les établissements du premier degré : 1 place par classe,
- Pour les établissements de second degré : 2 places par classe.

Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue.

Article UC 13 – Espaces Libres, Plantations, Espaces boisés

1. Espaces boisés classés : Néant.

2. Eléments remarquables du paysage

Les éléments remarquables du paysage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5, III al 2°, du code de l'urbanisme

Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces paysagers et espaces verts, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée.

3. Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m2 de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

La marge de retrait prévue à l'article 6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.

La clôture prévue à l'article UC.11 du présent règlement, en ce qui concerne les établissements industriels, sera doublée d'une rangée de plantations de basse tige susceptible de créer in masque à la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructures ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux emprises du domaine public ferroviaire.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

Cette zone est constituée d'un habitat intermédiaire sous la forme d'une opération groupée.