



Commune du Département
de Seine et Marne

GRETZ-ARMAINVILLIERS

P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 02 décembre 2015 approuvant la révision
du P.L.U



Le Maire,
Jean-Paul GARCIA

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.

UB1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

Les constructions à destination de :

- Commerce,
- Artisanat,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Agricole ou forestières,
- Hébergement.

Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes.

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée, y compris pour une durée de moins de 3 mois,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

UB2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

- Les bureaux à condition que leur superficie soit inférieure à 50 m².
- Les exhaussements de sol ne sont autorisés que dans les espaces verts urbains dans le cadre de la protection contre les nuisances sonores de la RN4.

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES

Les habitations, les bureaux et les services publics ou d'intérêt collectif accueillant du public à condition qu'ils respectent les normes édictées dans l'arrêté préfectoral du 19 avril 1999 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

Les exhaussements de sol et les murs de plus de 2 m de hauteur à condition :

- qu'ils se situent entre la RN 4 et les limites de l'urbanisation,
- qu'ils aient pour objet de constituer un dispositif de protection contre le bruit des véhicules terrestres.

UB3 - VOIES ET ACCÈS

Les terrains se desservant sur la RN4 ne sont pas constructibles sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la gestion du domaine routier.

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.

La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 5 m.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitations, et si la limitation à un seul accès n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il peut être prévu un accès supplémentaire, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

A l'inverse, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Cet accès doit 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.

UB 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

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

Les raccordements eaux doivent comprendre un clapet anti-retour.

EAU

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

ASSAINISSEMENT

Toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public.

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

Toute opération doit respecter les prescriptions imposées par 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 être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

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.

Le rejet des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées doit être régulé avec un débit maximum de 1 l par seconde et par hectare.

Les systèmes de collecte des eaux pluviales provenant des voiries et aires de stationnement de plus de 150 m², doivent être pourvus d'un système d'épuration.

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les

substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

ORDURES MÉNAGÈRES

Les constructions ou installations soumises à permis de construire doivent comporter un espace de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de sortir sans difficulté sur la voie, tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

DANS LE SECTEUR À RISQUE NATUREL

Les dispositions concernant l'infiltration des eaux pluviales ci-dessus ne sont pas applicables.

L'infiltration des eaux pluviales devra être exclue s'il existe un réseau de collecte des eaux pluviales ou une possibilité de rejet à un émissaire naturel.

UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les équipements publics ou d'intérêt collectifs doivent s'implanter avec un recul minimal de 1 m de la voie.

Les autres constructions principales doivent être implantées dans une bande de 4 à 25 m de la voie.

Les constructions principales doivent aussi respecter un recul de 10 m de la limite avec le domaine public ferré.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, les dispositions générales s'appliquent à la voie pour lesquelles elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction doit s'implanter avec retrait minimum fixé ci-dessus.

Les constructions dont la desserte par la voie ferrée est nécessaire ainsi que celles indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation, peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, sans distance imposée.

UB 7 - 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 ou ensemble de constructions accolées peuvent s'implanter sur, au plus, l'une des deux limites séparatives latérales.

Toutefois les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter

soit en limite séparative, soit en respectant les règles ci-après

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

- 2,50 m,
- 8 m face à une baie.

Les abris de jardin non maçonnés doivent respecter un retrait minimum de 1 m.

Les piscines et leur(s) dispositif(s) technique(s) doivent respecter un retrait d'au moins 3 m.

Par rapport à la limite du fond de parcelle avec le domaine ferré, les constructions doivent s'implanter en un retrait minimum de 1,5 m.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3,50 m, qui peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait d'au moins 1,50 m.

Les extensions peuvent réduire les distances minimales imposées par les dispositions générales, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observée par le bâtiment existant. Dans ces cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété ne peut être inférieure à 2,50 m et 8 m face à une baie.

Il n'est pas fixé de règle entre un bâtiment principal et ses annexes.

UB 9 - EMPRISE AU SOL

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 ou d'intérêt collectif.

L'emprise des bâtiments ne peut dépasser 40% de la superficie du terrain.

Chaque bâtiment ou ensemble de bâtiments contigus ne peut excéder une emprise au sol de 200 m².

L'emprise au sol des bâtiments annexes isolés ne peut excéder 10% de l'emprise au sol du bâtiment principal. Les constructions annexes doivent être regroupées en un seul bâtiment.

UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne peut excéder :

- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
- 11 m au faîtage.

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

La dalle du rez-de-chaussée ne peut se situer à plus de 0,4 m du sol naturel.

UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif qui peuvent avoir une architecture contemporaine s'insérant de façon harmonieuse dans leur environnement et contexte urbain.

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

Les travaux et aménagements concernant des bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager figurés aux documents graphiques doivent faire l'objet de réflexions particulières visant à prendre en compte leurs caractéristiques actuelles ou passées. A ce titre, il ne sera fait aucune atteinte pouvant dénaturer leur caractère. Leurs démolitions totales sont interdites.

En cas d'implantation d'antennes ou de pylônes nécessaire à l'amélioration des accès aux réseaux de téléphonie mobile, ces installations doivent faire l'objet de mesures d'insertion optimales dans les paysages et l'environnement.

MATÉRIAUX

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et de mettre en valeur les paysages urbains. Les couleurs autorisées pour les enduits de façade sont couleur claire.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les matériaux tels que bardages métalliques, en fibrociment ou en PVC en façade et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.

Toutefois, les matériaux nouveaux mis en œuvre dans le cadre du

développement durable tels que panneaux solaires, vêtements, parement bois, etc., sont autorisés sous réserve qu'ils répondent aux obligations d'intégration dans le paysage urbain.

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

FAÇADES

Il convient de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

L'implantation d'antennes paraboliques est interdite sur les façades.

TOITURES

Les toitures sont composées d'un ou plusieurs éléments à versants, d'une inclinaison minimale de 35°.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord en limites séparatives.

Les toitures terrasse sont interdites sauf :

- en cas de mise en place de dispositifs d'économie de gaz à effet de serre,
- pour les constructions contemporaines à condition que celles-ci s'intègrent parfaitement bien dans l'environnement urbain existant et qu'elles aient fait l'objet d'une étude particulière d'insertion visant à cette intégration.

Les constructions annexes isolées sont couvertes par une toiture à versants dont les pentes peuvent être inférieures à 35°.

L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Les matériaux de couverture doivent avoir l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. L'implantation de panneaux solaires est autorisée s'ils sont intégrés dans la couverture et ne créent pas de saillies.

En revanche, sont interdites les couvertures apparentes en tôle ondulée, fibrociment, papier goudronné.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, lucarnes rampantes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

CLÔTURES

Un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.

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 ne peut excéder 2 m

Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être composées de maçonnerie pleine ou de grillage d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres.

UB 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins générés par les constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculés de la façon détaillée ci-après :

Définitions : Lors de toute opération de construction neuve ou de travaux sur des constructions existantes, il doit être réalisé des aires de stationnement répondant aux besoins nouveaux engendrés par leur utilisation et dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Dimensions des places :

longueur : 5 m

largeur : 2,70 m pour les places en épi ou perpendiculaires à la voie

Stationnements

Il est imposé une place par tranche de 60m² de surface de plancher quelle que soit la destination de la construction, avec un minimum de 1 place par logement.

Seuls sont comptabilisés les stationnements non fermés.

En cas d'extension le ratio est appliqué à la surface totale de plancher de la construction.

Ces ratio ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif, s'il est patent qu'ils sont excessifs eu égard à la vocation de l'équipement.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

DANS LES SECTEURS DE RISQUE NATUREL

Les constructions doivent être implantées à au moins 20 m d'un arbre à haute tige et aucun arbre à haute tige ne doit être planté à moins de 20 m d'une construction.

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES

Les exhaussement doivent être plantés en alternant des types de végétation divers en essences et en hauteur de végétaux.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

40% au moins de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts. Les surfaces dédiées au stationnement et à la circulation des véhicules ne sont pas prises en compte dans le calcul de ces surfaces d'espaces verts.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté, sauf aux emplacements de stationnement ou d'accès aux constructions.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

UB 15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions à usage d'habitation, de bureau et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes à la journée ou sur un plus long terme doivent satisfaire les exigences d'isolation acoustiques imposées par la réglementation.

UB 16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Pour toute construction principale nouvelle, il doit être réalisé des fourreaux pour les réseaux de télécommunications entre la voie et la construction.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements doivent être équipés d'une infrastructure intérieure permettant le raccordement de chacun des logements aux réseaux de télécommunications.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Les réseaux de télécommunications internes aux lotissements, groupes d'habitations ou collectifs sont obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement à ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines (avec des fourreaux aiguillés permettant de tirer les câbles) permettant un raccordement ultérieur des constructions.