

CHAPITRE Uh

Zone d'habitat résidentiel intéressant les premiers coteaux en bord de SEINE, l'île BELLE et le revers Nord du plateau.

Cette zone est réservée aux habitations individuelles implantées le plus généralement isolément.

CHAPITRE Uh

Zone d'habitat résidentiel

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES:

- La création d'installations classées soumises à autorisation,
- Les constructions à usage d'industries ou d'entrepôts,
- L'ouverture de toute carrière,
- L'aménagement de tout terrain de camping, et caravanning ; le stationnement des caravanes,
- Les constructions à usage agricole ; les dépôts de véhicules,
- L'exhaussement et l'affouillement des sols, sauf ceux qui sont nécessaires aux constructions et aménagements ainsi qu'à leurs accès,
- Les habitations légères de loisir.

ARTICLE Uh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Les lotissements à usage d'habitation
- Les installations à usage de loisir ou de sport, ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement
- Les constructions pour établissements hospitaliers et cliniques
- Les établissements d'enseignement.
- Les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

2- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES

Toutefois sont admis:

- Les installations classées sont admises à condition qu'elles soient soumises au régime de la déclaration.
- Les constructions à usage de bureaux de moins de 250m² de SHON
- Les commerces de moins de 250m² de SHON,
- Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve que leur capacité n'excède pas 20 unités.

3- RISQUES ET NUISANCES

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de (l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme).

Dans le cas de périmètres de protection des zones à risque liées aux inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol peuvent être refusés ou soumis à l'observation des prescriptions du PPRI de la vallée de la SEINE approuvé le 30 juin 2007.

SECTION I I- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, ni sur les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doit être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Il faut un minimum de 3,5 mètres de large pour un accès jusqu'à 5 véhicules ; au-dessus de ce nombre, la largeur doit être portée à 5 mètres (cf. définition en annexe « voirie – dimension des voies »).

ARTICLE Uh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation engendrant des eaux usées.

Tout rejet d'eaux usées ou d'effluents non traités est interdit dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux,

b) EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil); le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Pour tout projet (construction ou réhabilitation), une régulation des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle : infiltration in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public, avec un débit de fuite global de 0,7 l par seconde et par hectare de parcelle.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - DESSERTES TELEPHONIQUES, ELECTRIQUES ET DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques compétents. Les paraboles de télévision doivent être de préférence placées de façon à ne pas être vues de l'espace public.

4 – ORDURES MENAGERES

Les constructions à usage collectif doivent disposer de locaux de tri sélectif adaptés à leur destination.

ARTICLE Uh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas opposables :

- aux aménagements, aux extensions verticales ou horizontales de bâtiments existants dans la limite de 2m, sans mettre en cause ou aggraver leur éventuelle non-conformité aux règles définies (arrêt Sekler).

- aux équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée du sol naturel à l'égout du toit.

Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur précitée pour toutes les parties de construction ne comportant pas de baies, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

L'implantation des constructions peut être admise sur une des deux limites séparatives dans le cas d'aménagement ou d'extension du bâti existant

Des constructions annexes (garage, abri de jardin...) d'une hauteur maximale de 3,50 mètres peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE Uh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée du sol naturel à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est fixée à
Uh = 20%

L'emprise des constructions annexes (garage, abri de jardin...) ne doit pas dépasser 10% de la superficie de îlot de propriété.

ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (côtes N.G.F.), avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment. Ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Sur les terrains en pente, il faut prendre la moyenne arithmétique des niveaux le plus haut et le plus bas du sol avant travaux aux points d'assise de la construction. Si le terrain est de dimension importante, il est partagé en secteurs nivelés de 30 mètres maximum dans le sens de la pente.

2- LA HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION NE DOIT PAS DEPASSER

- 11 mètres au faîtage.

ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains. L'implantation doit respecter le terrain naturel et s'adapter aux lignes de force du paysage. Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.

2- ASPECT ARCHITECTURAL

Entretien des terrains et constructions

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Aménagement des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Volumes

Les volumes doivent garder une grande simplicité. Au-delà d'une longueur 15 mètres il y a lieu de créer un décrochement au niveau des pignons ou instaurer des ruptures soit par des variations de hauteur, soit par l'organisation des façades.

Toitures

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères: simplicité de volume et unité de conception; les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente comprise entre 30° et 45° pour la tuile, et 45° et 60° pour l'ardoise, sans débord sur les pignons.

Les matériaux, en harmonie avec les constructions environnantes, sont au choix : l'ardoise, la tuile de tonalité brune. Les souches de cheminées doivent être exécutées près du faîtage.

Façades

Les différents murs des bâtiments qu'ils soient aveugles ou non, reculés ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés est interdit ; Il y a lieu d'utiliser soit des matériaux bruts, lisses ou à grain fin, soit des matériaux revêtus d'un enduit taloché. Les enduits sont de ton clair, légèrement coloré.

Les bâtiments à usage artisanal, commercial et d'équipement collectif peuvent recevoir en façade des matériaux tels que la tôle prélaquée ou tout autre matériau de couleur et d'aspect s'intégrant à leur environnement.

Ouvertures - balcons et ouvrages divers

Elles doivent respecter des proportions (parties pleines par rapport aux ouvertures, hauteur plus importante que largeur) et des rythmes compatibles avec ceux de constructions traditionnelles dans le cadre des continuités urbaines.

Des dispositions différentes peuvent être adoptées dans le cadre d'un parti d'aménagement spécifique (équipements publics, constructions isolées...).

Les menuiseries de baies doivent être peintes d'une seule teinte.

Les garde-corps et grilles doivent être composés de barreaux pris entre deux lisses haute et basse.

Clôtures et portails

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes ou immédiatement voisines. Les clôtures sur rue doivent comporter une partie maçonnée n'excédant pas une hauteur de 2 mètres et présenter le même aspect que la façade. En cas de clôture basse (mur-bahut), la hauteur doit être comprise entre 0,80 et 1 mètre. La partie supérieure peut être constituée par une haie végétale taillée, doublée au centre par un grillage. Pour les clôtures séparatives, leur hauteur est limitée à 2mètres.

3- DISPOSITIONS DIVERSES

Le ravalement peut être rendu obligatoire par arrêté municipal ;

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial, artisanal et d'équipement collectif peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur: qualité des matériaux de façade (brique, enduits...), et de couverture (tôle prélaquée, zinc, ou tout autre matériau) s'intégrant aux sites environnants.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques comportant un réflecteur (parabole) ne doivent en aucun cas être visibles des voies publiques.

L'installation d'éléments de construction au bénéfice d'énergie renouvelable (solaire, géothermie), de gestion économe de l'eau (pluviale) est conseillée s'ils font l'objet d'une bonne insertion dans le site urbain et paysager.

ARTICLE Uh 12 - STATIONNEMENT

1- NOMBRE D'EMPLACEMENTS CORRESPONDANT AUX BESOINS DES CONSTRUCTIONS

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Deux places par logement doivent être aménagées sur le terrain de la propriété.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX (y compris établissements publics)

Il sera aménagé une surface au moins égale à 80% de la surface de plancher hors-œuvre nette.

CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL

Il sera aménagé une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette

CONSTRUCTIONS POUR ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS ET CLINIQUES

Il sera aménagé une place pour deux lits.

SALLES DE SPECTACLE ET DE REUNION

Il sera aménagé une place pour 20m² de surface de la salle.

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Premier degré = une place de stationnement par classe.

Deuxième degré = deux places de stationnement par classe.

2- MODALITES D'APPLICATION

Il est rappelé qu'une place de stationnement représente 25m², y compris accès et retournement. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

Il peut également être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3,4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

La règle d'application aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Uh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Une superficie d'au moins 25% de la parcelle doit recevoir un espace vert en pleine terre.

Obligation de planter

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

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain sans nuire à l'utilisation normale des places mises à disposition.

Végétation

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.

Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage environnant (prépondérance des feuillus).

Obligation de donner un relevé des plantations lors de la demande d'autorisation d'occupation du sol

Le plan de masse des constructions à édifier doit comporter un relevé des plantations existantes à maintenir, à supprimer ou à créer.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20. Il n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.