

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'habitat ancien de Nanteuil-lès-Meaux, regroupé le long de la RD 2228 en centre-ville, les secteurs de la Rue du Château et Rue Fernand Collot.

Elle se caractérise par :

- un bâti ancien et une organisation bâtie dense,
- un bâti implanté généralement à l'alignement ou en retrait (façades principales ou pignon) constituant des ensembles architecturaux et cohérents.

La zone UA doit préserver ses fonctions de centre-ville et les formes architecturales et urbanistiques traditionnelles de la commune.

Elle permet la réalisation de constructions à usages mixtes.

Aussi, elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvement de terrain.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

En matière d'activité, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :

- de bâtiments à vocation industrielle ;
- de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage ;
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les entrepôts.

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

En matière d'installations et de travaux divers :

- La réalisation de pylônes, d'ouvrage de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, des ordures ménagères ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol et remblaiements ;
- Les aires de stationnement qui ne sont pas ouvertes au public, aux habitants de la zone ou aux usagers des services et occupations du sol admises en zone UA.

Dans une bande de 40 m depuis les bords extérieurs de l'aqueduc de la Dhuis, toutes les constructions et installations sont interdites excepté les constructions et installations nécessaires à l'amélioration et à la modernisation des ouvrages qui composent l'aqueduc. La bande concernée ainsi que les dispositions applicables dans cette bande figurent en annexes du PLU.

POUR LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve que dans les opérations donnant lieu à la création de plus de 20 logements, la part de ces logements financés avec un prêt aidé de l'Etat soit au moins égale à 35% ;
- Les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardin ;
- La création ou l'extension d'installations classées soumises à déclaration sous réserve que ces installations et les travaux qui y sont liés soient compatibles avec l'habitat présent dans la zone ;
- La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles UA 5 à UA 14 ;
- Les constructions à vocation commerciales ou de services, ainsi que leurs extensions ;
- La transformation des locaux à usage d'habitation sous réserve de privilégier les activités à usage de commerce.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration.

POUR LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.5 du Code de l'Urbanisme.
 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.
- Les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne comporter qu'une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, c'est-à-dire de réseaux séparatifs, les réseaux sur le terrain d'assiette du projet, devront être également séparatifs.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toutefois, une gestion à la parcelle pourra être mise en place. Lorsque la nature du sous-sol rend impossible l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, des systèmes de rétention des eaux pluviales avec surverse du trop-plein dans le réseau pourront être mis en place sur la parcelle. Les aménagements de maîtrise et de traitement des eaux pluviales pourront se référer aux dispositions des annexes du PLU portant sur l'assainissement. Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation pourra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication 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.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins pourront être implantées :

- soit à l'alignement de la voirie ;
- soit en retrait d'au moins un mètre de l'alignement de la voirie.

Une partie de la zone est concernée par la servitude d'alignement le long de la RD 2228.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- *La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait :
 - d'au moins 6,00 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail, mesurés au droit des baies ;
 - d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- *La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général ;*
- *Les piscines et les bassins contenant de l'eau enterrés ou non devront être à plus de 3 m de toutes les limites séparatives.*

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Toutes les constructions nouvelles principales devront être implantées à au moins 8 m les unes des autres sur une même unité foncière.

- Cette règle ne concerne pas les annexes, les extensions, les garages et les abris de jardins.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- *La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtage.
Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

- Pour les constructions principales édifiées entre 0 et 15 m de l'alignement des voies suivantes : la RD 2228, la Rue Fernand Collot, la Rue du Château, Place de l'Eglise et Rue Jules Blot :

La hauteur à l'égout du toit ne devra pas être inférieure à 5 m à compter du niveau naturel du terrain.
La hauteur maximum au faîtage ne devra pas excéder 11 m.

- Pour le reste de la zone UA, les dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions admises :

La hauteur maximale autorisée pour toute construction est de 11 m, au faîtage.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- *La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Nanteuil-lès-Meaux et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.

Les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisées dans le respect d'une insertion paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

PANS DE TOITURES :

Les toitures des corps de bâtiments principaux doivent comprendre deux ou plusieurs pans dont l'inclinaison est comprise entre 35° et 45°.

Toutefois elles peuvent comprendre des petites parties en toiture terrasse, non visibles depuis la voie de desserte ou composées de 1, 3 ou 4 pans.

Toutefois sont autorisées :

- Les autres formes de toiture en cas d'extension dans le prolongement de la toiture d'une construction existante,
- Les autres formes de toiture en cas d'extension inférieure ou égale à 40 % de la surface de plancher du bâtiment existant,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan inférieur à 25°, dans le cas de véranda,

COUVERTURE DE TOITURES :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de terre cuite plates, les verrières sont admises à condition que leur surface n'excède pas 30% du pan de toiture qui les accueille.

Toutefois,

- Les constructions ou parties de construction qui par essence sont en grande partie vitrée (véranda, serres...) peuvent comprendre une toiture entièrement vitrée.
- En cas de réfection d'une partie seulement d'un pan de toiture, il doit être utilisé, soit ce type de tuile, soit le matériau identique à ceux préexistants.

- Pour les toitures à la Mansart existantes, la toiture doit être en ardoise et, le cas échéant pour la partie supérieure, en zinc.
- Les gouttières devront, le long de la départementale avoir l'aspect du zinc.

ÉCLAIREMENT DE TOITURE

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes ou des fenêtres de toit, la somme des largeurs de celles-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur,

La lucarne doit être :

- Soit engagée dans la façade de la construction,
- Soit en retrait de cette façade à condition que sa taille soit modeste et son implantation discrète.

Les toitures des lucarnes doivent être composées d'un, de deux ou de trois pans. En aucun cas elles ne peuvent admettre des surfaces courbes.

LES FAÇADES

Les linteaux apparents sont interdits

Les murs doivent être :

- Soit recouverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté,
- Soit en moellons apparent à joints « beurrés »

En cas de réalisation de soubassement, ceux-ci ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 0.40 mètre et devront être réalisée par au moins l'une des techniques suivantes :

- Différence de relief ou de traitement de surface avec l'enduit de façade,
- Différence de nuance colorée,
- Différence de granulométrie de l'enduit,
- Briques.

Les ornements (corniches, bandeaux, modénatures ...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la rue.

CLOTURES :

- En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1 m de hauteur surmonté d'une structure ajourée qui pourra être constituée de fer forgé, bois aluminium, PVC, par exemple ;
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,10 m ;
- Soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton.

- Pour les autres clôtures :

- Les murs de clôture devront être recouverts d'enduit de type ou d'aspect taloché ou gratté ou réalisé en moellons apparent à joints « beurrés », de préférence.
- L'extension des clôtures existantes ne respectant pas les présentes règles pourront être autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'esthétique du secteur.
- La hauteur totale de toute clôture y compris des piliers ne devra pas excéder 2,10 m à compter du Terrain Naturel de référence, s'il ne s'agit pas d'un mur en maçonnerie traditionnelle.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- Les annexes et les abris de jardin.

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Selon les dispositions des articles L.123-1-12 et L.332-7-1, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal.

DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Places normales : 5,00 m x 2,50 m

Places pour personnes handicapées : 5,00 m x 3,30 m

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes handicapées doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation :

2 places de stationnement dans la propriété.

Cette prescription n'est pas applicable dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment après démolition ou sinistre.

Pour les constructions collectives à usage d'habitation :

Au moins 1 place de stationnement par studio.

2 places de stationnement pour les autres logements.

Pour les logements sociaux :

Au moins 1 place de stationnement / logement.

Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement pourra être exigée.

Pour les restaurants et les hôtels :

Hôtels = 1 place / chambre.

Restaurants = 1 place / 10 m² de salle de restaurant.

Autres occupations du sol :

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée avec un minimum de 1 place / 100 m² de surface de plancher.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La transformation de bâtiments ou de parties de bâtiments en locaux commerciaux ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction seront traitées en espaces verts et les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige, choisis majoritairement parmi les espèces locales.

- Les emplacements réservés au stationnement individuel (hors parcs et aires de stationnement ouverts au public ou dépassant 10 places) seront traités avec des matériaux permettant une infiltration des eaux de pluies.

- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.

- Les surfaces libres pourront avantageusement être traitées en jardin.

- Les arbres plantés devront avoir une hauteur minimum de 2 m à la plantation.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.