

CHAPITRE 10

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUm

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone spécifique à urbaniser, destinée à la réalisation de la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pour les gens du voyage sédentarisés.

Cette zone recouvre deux secteurs, insuffisamment équipés, où sont implantées diverses constructions non autorisées de gens du voyage sédentarisés.

Le 1^{er} site est situé au Nord-Est de la commune, le long du chemin de l'Arange et est très partiellement concerné par le Périmètre de Protection des Monuments Historiques sur son extrémité Sud/Ouest

Le deuxième site dénommé site de la route de Villeparisis est localisé à l'intérieur de la boucle que forme la route de Villeparisis et la route stratégique.

L'aménagement de la zone 1AUm est subordonné à l'opérationnalité effective de la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale qui permettra, après remaniement parcellaire, en fonction du statut et des besoins des occupants, une organisation urbaine desservie en réseaux.

L'urbanisation des deux secteurs est par conséquent conditionnée :

- par la réalisation des équipements de desserte en voirie et réseaux divers
- et par la mise en œuvre d'un aménagement d'ensemble dans le cadre de l'opération de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale

Article 1AUm1

Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles et artisanales,
- les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article 1AUm2,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions et installations à usage de commerces,
- les entrepôts, autre que les constructions servant de remisage autorisées à l'article 1AUm2,
- les constructions et installations à usage de bureaux,
- le stockage d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de matériaux,
- l'ouverture de toute carrière.
- et d'une manière générale, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas l'article 1AUm2, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

Article 1AUm2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules sont autorisées dès lors :

- qu'elles s'intègrent dans le projet de composition urbaine de l'opération de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale,
- que la desserte en équipement (voirie, accès et réseaux) ait été réalisée ou programmée :
 - les constructions à usage d'habitation,
 - les constructions annexes isolées liées aux habitations ou servant de remisage, celles-ci étant limitées à une construction par habitation et à une Surface Hors Œuvre Brute totale de 30 m²,
 - l'installation de résidences mobiles au sens de la loi du 5 juillet 2000,
 - la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments édifiés, ou intégrés, dans l'opération MOUS.

Article 1AUm3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée et en état de viabilité.

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

Des conditions particulières pourront 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 l'intégration de ces ouvrages dans la voirie publique communale.

Les accès aux terrains devront se faire :

- soit directement par une façade sur rue ouverte à la circulation automobile,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès)

Par ailleurs, le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Concernant l'appendice d'accès celui-ci doit avoir au minimum une largeur d'emprise de 5 mètres

Article 1AUm4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire.

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

Les modalités de pré-traitement, de raccordement et d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront répondre aux prescriptions de la Direction Assainissement de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Chantereine, service d'assainissement compétent sur la commune, et se conformer au Schéma d'assainissement en cours d'élaboration.

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour tout logement, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilités techniques de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions réglementaires en matière d'assainissement.

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 de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit sur le terrain.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings de plus de 20 places de stationnement de véhicules légers) doivent subir un prétraitement avant rejet, selon la norme DIN 1999.

Les projets de construction devront privilégier, dans la mesure du possible, un dispositif visant à la gestion et à la rétention des eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le réseau, et ce après analyse avec la Direction Assainissement de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Chantereine.

Toute construction nouvelle peut-être accompagnée d'un réservoir supérieur ou égale à 1m³, dont un trop plein sera raccordé au réseau collectif. Ce réservoir doit être muni d'une pompe permettant l'utilisation des eaux de pluie et/ou d'une évacuation vers un dispositif d'infiltration.

3. Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, fibre optique doivent être enterrés.

4. Déchets urbains

Pour l'habitat, il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les containers. Ceux-ci devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m² minimum par logement.

Article 1AUm5

La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUm6

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance d'au moins 2,50 mètres des voies existantes ou à créer desservant les terrains.

Les constructions annexes isolées définies à l'article 1AUm2 doivent s'implanter à une distance d'au moins 6 mètres des voies existantes ou à créer desservant les terrains. Dans le cas de constructions desservies par un appendice d'accès, ces dispositions s'appliqueront au-delà de l'appendice.

Le long des emprises publiques autres que les voies de desserte les constructions admises devront s'implanter en limite ou en retrait de 1 mètre minimum.

Article 1AUm7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions admises devront s'implanter en limites séparatives ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Article 1AUm8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions admises, implantées sur un même terrain seront soit contiguës soit implantées à au moins 2,50 mètres les unes des autres.

Article 1Aum9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Article 1AUm10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3,00 mètres mesurés à l'égout du toit et 6,50 mètres mesurés au faîtage.

Les constructions annexes isolées définies à l'article 1AUm2 ne pourront excéder une hauteur de 3,00 mètres mesurée à l'égout du toit et une hauteur totale de 3,50 mètres mesurée au faîtage.

D'autres dispositions, en matière de hauteur, pourront être adoptées dans le cas d'opérations groupées à vocation de logements locatifs sociaux ou en accession sociale.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 1AUm11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

REGLES COMMUNES HORS ET DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION DU MONUMENT

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire ainsi que pour des projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement aura été particulièrement étudiée.

1. Toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de forme et de leur volume et une unité de conception.

Les toitures de type « Mansard » sont interdites.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures d'aspect bardeau bitumineux sont interdites.

Les toitures constituées de matériaux métalliques de type bac acier pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent au bâti et paysages environnants.

Dans le cas de toitures à plusieurs pentes, celles-ci devront être symétriques avec une inclinaison comprise entre 30 et 45°. Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées.

D'autres dispositions, en matière de toiture, pourront être adoptées dans le cas d'opérations groupées à vocation de logements sociaux.

2. Les ouvertures de toiture

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne ou lucarne rampante dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture,
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture,
- soit par des ouvertures en pignons.

3. Les murs et les baies

Les façades doivent toutes être traitées avec le même soin que la façade principale, tous les murs doivent être enduits.

Le choix de la couleur des enduits et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier.

D'une manière générale, l'emploi à nu de matériaux à caractère provisoire destinés à être recouverts (fibrociment, plaques de plastiques translucides, PVC translucide, plaques ondulées en amiante ciment type Eternit, carton feutre asphalte) est interdite.

4. Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité.

Les portails et portillons ne devront pas s'ouvrir sur l'espace public.

En bordure des voies, la clôture est constituée d'une hauteur maximale de 1,80 m, composée de grille, grillage ou claire-voie reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m. Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits.

En limite séparative, la clôture ne devra pas excéder 2 m. de hauteur.

En limites séparatives formant limites de zone (avec les zones A ou N), la clôture ne devra pas excéder 2 m. de hauteur et sera constituée de grillage ou barreaudage ajouré.

5. Dispositions diverses

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.

6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUm12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de la construction.

Article 1AUm13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

30% de la superficie du terrain sera non perméabilisée dont au moins la moitié sera traitée en espace vert de pleine terre.

Article 1AUm14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.