



Mairie de MOUROUX
150 place de la Mairie
77120 MOUROUX

COMMUNE DE MOUROUX
PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION
4-Règlement (Extrait : UB)



REÇU
02 MARS 2015
SOUS-PRÉFECTURE DE MEAUX

Vu pour être approuvé par
délibération du Conseil
Municipal en date du :

...13.../...03.../...2015...



87, avenue Jehan de Brie
77 120 Coulommiers
Tél : 01.64.03.02.05
Fax : 01.64.33.86.27
Email : urbanisme@cabinet-greuzat.com
Web : <http://www.cabinet-greuzat.com>



TITRE II	3
CHAPITRE II	3
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	3

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'habitat pavillonnaire. Les zones concernent l'extension périphérique des parties anciennes du village et des hameaux, qui s'est opérée par des lotissements et des réalisations au coup par coup.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RN 34, RD 216 et 402) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Une partie de cette zone est concernée par les zones inondables repérées sur le document graphique n° 7.4.

La zone UB comporte un secteur UBa correspondant au lotissement « LES COTEAUX DU LIETON ».

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Toute construction est interdite dans la bande des 50 mètres localisée en appui d'un massif boisé de plus de 100 ha et repérée au plan n°7.1 du présent dossier de PLU.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Sont interdits :

Dans la zone UB :

Les constructions à usage agricole, d'activité industrielle ou d'entrepôt,

Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme,

L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R142-2 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111.35 et R.111.36 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des caravanes sur une propriété est interdit s'il est visible d'une voie publique ou privée (cour commune),

Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,

Les carrières.

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

Dans le secteur UBa :

Les constructions à destination de commerces.

Les constructions à destination d'entrepôts.

Les constructions à destination d'activités agricoles.

Les constructions à destination d'activités artisanales.

Les constructions à destination d'activités industrielles.

Les constructions à destination d'hébergement et d'hôtellerie.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 – Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R421-12 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers définis aux articles R.442-2 et R.443-3 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

Les installations et travaux divers définis aux articles R.442-2 et R.443-3 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

Les constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation ni à une activité sont limitées à une surface totale de plancher hors d'œuvre brute de 40 m².

L'aménagement, la réhabilitation et l'extension dans la limite de 25 % de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du présent PLU des constructions existantes légalement autorisées, et dont l'affectation est autorisée dans la zone, même si

l'aménagement, la réhabilitation ou l'extension ne respectent pas les dispositions des articles UB.5, UB.6, UB7 (sauf en cas de vues), UB.8, UB.9, UB.10 du présent règlement. En cas de surélévation, le projet devra obligatoirement respecter l'article UB.10 du présent règlement

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement autorisés dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

Les annexes isolées situées à proximité (150 mètres maximum) de l'habitation principale même si elles ne respectent pas les dispositions des articles UB.5, UB.6 et UB.7 du présent règlement

Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques du PLU, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

Les piscines devront être conformes notamment en matière de sécurité aux articles L128-1 à L128-3 et R128-1 à R128-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

3-PRESCRIPTIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES INONDABLES

Toutes nouvelles constructions, ainsi que la réalisation d'aires de stationnement, sont interdites dans l'ensemble des zones inondables, y compris l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Les plantations doivent être composées uniquement d'arbres de haute tige largement espacés. Les clôtures seront uniquement constituées par 3 ou 4 fils sur potelet.

L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

- PRESCRIPTIONS APPLICABLES DANS LES ZONES SOUMISES AUX ALEAS LES PLUS FORTS

Sont considérées comme soumises aux aléas les plus forts, les zones de grand écoulement figurant aux plans annexés et les secteurs où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre par rapport à l'altitude des plus hautes eaux connues.

Dans ces zones, toutes extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes et légalement autorisées notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire ;
- les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux ;

- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés ;
- les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation ;
- les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

- PRESCRIPTIONS APPLICABLES DANS LES ZONES DE CHAMPS D'INONDATION OU LA HAUTEUR DE SUBMERSION EST INFÉRIEURE OU ÉGALE À 1 MÈTRE PAR RAPPORT À L'ALTITUDE DES PLUS HAUTES EAUX CONNUES

Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, peuvent être autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveau, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées ;
- les travaux, constructions, ouvrages et aménagement autorisés au paragraphe 2 ci-dessus (prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie 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.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les frais de raccordement seront à la charge des pétitionnaires quelle que soit la longueur du branchement.

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Dans la zone UB :****Dans une bande de 40 m comptée à partir de l'alignement :**

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Au-delà de la bande de 40 m :

Seuls sont autorisés l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants, dans le volume existant et sans changement de destination.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Les constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général devront être implantées avec un retrait de 1 mètre minimum des voies et emprises publiques.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction après démolition de même que les aménagements, la réhabilitation et les extensions prévus à l'article UB.2,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. (article UB.2)
- les annexes à une construction.

Dans le secteur UBa :

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, peuvent être implantées de la manière suivante :

- soit en retrait des limites séparatives latérales,
- soit sur une limite séparative latérale, uniquement en cas de mur aveugle.

La marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 5 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie créant une vue directe sur le fond voisin.

2. Les annexes isolées, peuvent être implantées, soit sur une ou plusieurs limites séparatives (sauf en cas d'ouvertures), soit en retrait des limites séparatives.

3. Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Les constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général devront être implantées soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait de 1 mètre minimum des limites séparatives en cas de mur aveugle,
- avec un retrait de 2.5 mètres minimum des limites séparatives en cas de mur comportant au moins une ouverture.

4. Il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements, la réhabilitation et les extensions prévus à l'article UB.2, sauf en cas de vues
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. (article UB.2)

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

La distance entre deux bâtiments non contigus sera au moins égale à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre, (article UB.2)
- les aménagements, la réhabilitation et les extensions prévus à l'article UB.2,
- la distance entre la construction principale et un garage, un hangar ou un abri de jardin.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone UB :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 35 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. (article UB.2)
- les aménagements, la réhabilitation et les extensions prévus à l'article UB.2,

Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les aménagements, la réhabilitation et les extensions prévus à l'article UB.2,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. (article UB.2)

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Dans le cas d'une opération d'habitat collectif, une antenne collective sera imposée.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation de l'énergie solaire seront autorisées dans le respect d'une insertion paysagère dans le site.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire,
- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes.

Pour les garages, abris de jardin et les bâtiments à usage agricole la pente sera au minimum de 20°. Pour les autres constructions, la pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés (sauf tourelles).

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées (garages et abris de jardin) et des bâtiments agricoles, doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton vieilli ou ardoisé.

Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles, les toitures peuvent être recouvertes d'un matériau ayant l'aspect de la tuile, du bac acier couleur tuile (ton vieilli), ou de bardeau bitumineux.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente, et les matériaux seront : zinc, aluminium, polycarbonate, tuile ou élément verrier. La tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur ton pierre. Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...) ;

- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. En cas de soubassement, sa hauteur n'excédera pas 0,80 mètre.

Les annexes isolées de moins de 20 m² non visibles des voies publiques ou privées, pourront être en bois ou en bardage métallique laqué.

Clôtures

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

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, exception faite des piliers qui pourront avoir une hauteur de 2,20 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat. Par ailleurs, la hauteur des porches est limitée à 4 mètres.

Les seuils des portails ou des portillons devront se situer au dessus des axes des voies.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage
- d'éléments disposés sur un soubassement maçonné doublés ou non d'une haie.

La saillie des chaperons sur le domaine public n'excédera pas 5 cm.

En limites séparatives l'aspect des clôtures n'est pas soumis à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous

Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou tout matériau recouvert en enduit ton pierre.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront disposées de manière à ne pas être vue du domaine public.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne font pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

Les normes de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UB.12 par logement.

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations et si la pente de la rampe d'accès :

- est inférieure à 5 % dans les cinq derniers mètres permettant l'accès au domaine public,
- et si elle n'entraîne pas de modifications dans le niveau du trottoir.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage commercial ou artisanal :

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Hôtels, restaurants :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

ARTICLE UB.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 10 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour trois emplacements en stationnement en bande et tous les 6 emplacements en cas de stationnement tête bêche.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE UB 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UB 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.