

Zone UA

Il s'agit du centre ancien de Pontault-Combault, affecté essentiellement à l'habitat, aux équipements, aux services et commerces qui en sont le complément. Il présente les caractéristiques urbaines et architecturales traditionnelles de la Brie : tissu ancien aux rues étroites et sinueuses où subsiste un habitat traditionnel, dont il est important de préserver le caractère.

Rappel : Les dispositions des articles UA 1 à UA 14 s'appliquent en complément des dispositions générales prévues à l'article 5 du titre 1.

Article UA 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les installations classées autres que mentionnées en UA 2.
- les constructions nouvelles à usage d'activités industrielles.
- les nouveaux entrepôts.
- les stationnements de caravanes.
- les caravanages et terrains de camping.
- les carrières.
- les dépôts et entreposages de matériaux de démolition, de déchets, de ferrailles, de combustibles solides ou liquides.

Article UA 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Installations classées

Les installations classées sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone et que soient mises en place toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Les affouillements, exhaussement de sols

Les affouillements, exhaussement de sols sont autorisés s'ils sont nécessaires à un aménagement paysager ou à une construction.

Les annexes et garages

Les annexes et garages sont autorisés s'ils sont directement liés à des activités autorisées ou des logements.

Bureaux, services, artisanat, commerce

La construction de locaux à usage de bureaux, services, artisanat, commerce est autorisée si la surface de plancher, affectée à ces usages reste inférieure à 300 m².

Pour l'habitat

Les constructions comprenant de 20 à 49 logements, sont autorisées à la condition que 30 % au moins du nombre des logements réalisés sont affectés à des logements financés par un prêt aidé par l'Etat.

Les constructions comprenant plus de 50 logements sont autorisées à la condition que 50% au moins du nombre des logements réalisés sont affectés à des logements financés par un prêt aidé par l'Etat.

Dans les deux cas, le nombre des logements financés par un prêt aidé par l'Etat sera supérieur ou égal à 10 logements.

Pour les voiries

L'aménagement des voiries dans la mesure où elles sont déjà existantes.

Article UA 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les dispositions de l'article UA 3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit :

- avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée existante à la date d'approbation de la révision du PLU. Cet accès peut être constitué par une cour commune.
- pouvoir être desservi par les engins de lutte contre l'incendie.

Article UA 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, et d'assainissement

Réseaux publics d'eau

Toute construction à usage d'activités ou d'habitation doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Réseaux publics d'électricité

Les installations nouvelles ou branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

Pour les opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire. Le raccordement au réseau de téléphone doit être prévu. L'installation d'un éclairage public est obligatoire.

Réseaux publics d'assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Les eaux issues de parkings de surface de plus de 10 places et des voiries subiront un traitement de débouage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 10 places subiront un traitement de débouage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux usées.

Le débit de rejet doit être limité selon le principe de calcul en vigueur dans le département.

La pollution de temps de pluie doit être laminée et traitée en amont pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel.

En cas d'absence ou d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire du terrain, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas systématiquement aux rejets d'effluents industriels liquides des installations classées qui pourront, après un traitement adéquat être rejetés directement dans le milieu naturel.

Débit de fuite admissible (validé par le SATESE-DEE et les Services Techniques) :

- 3 litres/seconde pour une surface < 3 hectares.
- 1 litre/seconde/ha pour une surface > 3 hectares.

Déchets

Toute construction ou installation nouvelle devra permettre le stockage et l'intégration des conteneurs sur le terrain et intégrer le tri sélectif.

Article UA 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Cet article est sans objet dans la zone UA.

Article UA 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement existant à la date d'approbation du PLU, sont autorisés les bâtiments principaux et annexes :

- implantés à l'alignement

ou

- implantés en retrait pour un maximum de 1/3 de la construction sur rue :

- pour des raisons de continuité avec une construction principale existante.
- pour des raisons de recherche esthétique, le retrait sera alors de 2,50 m maximum.
- pour les surélévations d'une construction ne respectant pas les règles d'alignement.

La continuité visuelle si elle n'est pas maintenue par les bâtiments, doit être complétée sur toute la largeur du terrain par un mur de clôture opaque (voir art. 11).

Au-delà de cette bande de 20 m, sont autorisés :

- les annexes représentant au total 10 m² de surface maximale de plancher (hauteur : cf. art. 10),
- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les garages en sous-sol, à condition que le point le plus haut n'excède pas 1,20 m au-dessus du terrain naturel et qu'il existe un aménagement végétal.

Article UA 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les autres constructions ou installations devront s'implanter selon les règles suivantes :

Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement :

Pour les constructions principales :

- implantation d'une limite séparative latérale à l'autre.
- la longueur des pignons en limite séparative ne pourra excéder 10 m.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait selon la règle définie ci-dessous.

Au-delà de la bande de 20 m :

- implantation en limite séparative ou en retrait (D) calculé selon la règle définie ci-dessous.

La distance minimum (D) par rapport aux limites séparatives en cas de retrait correspond à la distance comptée en tout point d'un bâtiment par rapport à la limite séparative la plus proche. Elle est calculée de la manière suivante :

- D = hauteur de la façade à l'égout du toit, sans que D puisse être inférieure à 8 m, si la façade comporte des baies.
- D = ½ hauteur de façade si la façade comporte des jours de souffrance ou est aveugle, sans que D puisse être inférieure à 4 m.

Article UA 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de l'article UA 8 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La distance minimale entre deux bâtiments construits sur une même propriété est de :

- La hauteur totale du bâtiment le plus haut avec un minimum de 8 m si la façade la plus basse comporte des ouvertures.
- La hauteur totale du bâtiment le plus bas avec un minimum de 4 m si la façade de celui-ci est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance.

Article UA 9 – L'emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'article UA 9 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60 %**.

Article UA 10 – La hauteur maximale des constructions

Les dispositions de l'article UA 10 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la bande de 20 m :

- Maximum : 6 m de façade et 9 m au faîtage, soit R+1+C.

Annexes au-delà de la bande des 20m :

- Maximum 3 m hors tout.

Gabarit enveloppe

Le gabarit enveloppe est déterminé par une façade de hauteur définie comme indiqué ci-dessus, surmontée d'une pente à 45° tracée jusqu'à la hauteur maximale (cf. ci-dessus).

Article UA 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article UA 11 ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toitures

Volume :

- Les toitures doivent être à pentes et celles-ci présenteront un angle de 35° minimum, 45° maximum par rapport à l'horizontale, excepté pour les vérandas qui pourront présenter une ou plusieurs pentes d'angle inférieur à 35° par rapport à l'horizontal.
En cas d'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables, la pente de toiture pourra être adaptée aux besoins du dispositif.
- Les combles et constructions principales doivent présenter une unité de volume et de conception.
- Les toits à la Mansart sont interdits.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les garages et les annexes.

Ouvertures en toiture

- L'éclairage éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures en lucarnes (bâtière ou capucine) ou châssis de toit, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder 50 % de la largeur totale de la toiture.
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le plan de la toiture.
- Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseur, de réfrigération, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Matériaux

- Les matériaux de toiture suivants sont autorisés : tuiles de ton vieilli ou brique, petit moule ou matériaux d'aspect, de teinte et de tenue similaire.
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (fibrociment, plaques de plastique translucide, carton, etc.) est interdit.

Façades, pignons

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse, etc.) est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites
- Les matériaux de parement et les peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages.
- Les murs doivent être enduits de crépis de teinte sable, ocre ou mastic. Le blanc pur est interdit. Le ciment et le béton brut sont interdits.
- La longueur des pignons en limite séparative ne pourra excéder 10 m.

Ouvertures

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- Dans le cas de commerces en rez-de-chaussée, les vitrines auront une composition intégrée à l'ensemble des percements de la façade.

Clôtures

La hauteur totale de toutes les clôtures ne peut dépasser 2,00 m, excepté dans le cas des équipements collectifs sportifs.

Clôtures sur rue :

- Les murs anciens de qualité doivent être préservés et restaurés au maximum. En cas d'impossibilité technique, ils seront reconstitués. Le nombre des percements pour permettre l'accès au terrain doit être limité uniquement aux besoins de la desserte des véhicules et des piétons. Ils doivent comprendre un portail avec des piliers maçonnés de la hauteur du mur existant.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur maçonné opaque, d'une hauteur minimale de 1,50 m, réalisés en matériaux traditionnels ou recouverts d'enduits de même nature que les murs des constructions principales. Ce mur peut être surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie végétale sur la face non visible depuis l'espace public.

Clôtures en limites séparatives :

- Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire voie.
- L'utilisation de matériaux provisoires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.)
- En cas d'utilisation de haies vives, les essences seront choisies de préférence parmi les essences locales.

Annexes

- Les annexes doivent être conçues en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions principales.
- L'utilisation de matériaux provisoires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.)
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse, etc.) est interdit.
- Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,00 m peuvent adopter une toiture à une seule pente, d'angle inférieur à 35° ou une toiture-terrasse dans la mesure où elles sont végétalisées sur 100 % de leur surface.

Vérandas

Les vérandas sont autorisées seulement en façade arrière. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que celles-ci soient végétalisées.

Dispositions diverses

- Les citernes ou installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.
- Les locaux techniques doivent être intégrés au volume du bâtiment principal ou prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Article UA 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Nombre minimal d'emplacements :

Le nombre obtenu par application des règles ci-dessous devra être arrondi à l'unité supérieure.

Constructions à usage d'habitation :

- automobiles : 1 place pour 45 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
- motocycles : 1 place pour 10 logements.
- cycles : 1 place pour 2 logements.

Constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités :

- automobiles : 2 places par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Constructions à usage commercial :

- automobiles : 2 places pour 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par commerce.
- vélos et motocycles : 2 places par commerce.

Hôtels, restaurants, salles de jeux, dancings :

- automobiles : 1 place par tranche de 15 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par chambre d'hôtel et pour 10 m² de salle de restaurant.
- vélos et motocycles : 5 places par établissement.

Constructions à usage de lieux de cultes, salles de réunions :

- automobiles : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- vélos et motocycles : 5 places par établissement.

50 % au moins des places doivent être enterrées ou incluses dans le volume du bâtiment.

Article UA 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les arbres de haute tige existants, en bonne santé phytosanitaire, doivent être conservés. Les abattages ne pourront être autorisés que s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.
- Les plantations seront de préférence effectuées avec des essences locales.
- 25 % minimum de la surface du terrain doit être végétalisée sauf pour les constructions à usage exclusif d'activité ou de commerce.

De plus, les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Article UA 14 – le coefficient d'occupation du sol

Cet article est sans objet dans la zone UA.