

CHAPITRE III

REGLEMENT DE LA ZONE UApm

Secteur de plan de masse sur l'îlot de l'Eglise, centre ancien dense

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UApm

ARTICLE UApm 1 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1-1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ainsi que celles qui sont soumises à déclaration et qui ne remplissent pas les conditions fixées à l'article 2.

1-2 Les constructions à usage d'industries ou d'entrepôts.

1-3 Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme.

1-4 Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

De plus, les constructions à usage de logements en rez-de-chaussée et les changements d'affectations en rez-de-chaussée ayant pour objet la création de logements sont interdits le long de la rue Louis Talamoni.

ARTICLE UApm 2 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Le changement de destination d'une construction à usage d'activités ou d'une construction annexe en vue de la transformer en logements est soumis à l'obtention d'une autorisation administrative. Cette autorisation ne peut être accordée que si l'ensemble des règles applicables à la construction de logements est respecté.

Les constructions annexes aux logements sont autorisées à condition qu'elles respectent les critères figurant dans la définition annexée au présent règlement.

Dans la partie de la zone UA classée en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation, les constructions ne sont autorisées que si elles respectent les prescriptions du PPRI en vigueur. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées dans l'annexe « servitudes » du présent dossier de PLU.

Quels que soient les locaux, des modifications de toitures ou de pentes de toiture seront admises pour les constructions existantes.

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre ou d'arrêté de péril, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre ou arrêté de péril, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les autres articles.

2-1 Les constructions à usage de logements portant sur une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) supérieure ou égale à 1200 m² ne sont autorisées qu'à condition de comporter au minimum 30% de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (logements sociaux).

2-2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable sont autorisées dès lors :

- que dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
- qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-3 Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article L. 421-3, du Code de l'urbanisme. En conséquence, au terme de l'article L. 421-6 alinéa 2 du même code, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt

historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située, cette appréciation sera faite en référence aux typologies architecturales figurant en annexe du présent règlement et en s'appuyant sur l'inventaire architectural du CAUE annexé au rapport de présentation.

2-4 L'implantation des antennes relais soumises à permis de construire ou à déclaration de travaux, n'est autorisée qu'à condition qu'elles soient intégrées de façon satisfaisante dans le paysage et qu'elles soient éloignées de plus de 100 mètres des lieux de vie : écoles, crèches...

2-5 Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

ARTICLE UApm 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Dispositions relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON (surface hors œuvre nette) projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

3-2 Dispositions relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

3-3 Dispositions relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (Caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Voies destinées à desservir des logements individuels : les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, toutefois cette largeur minimum n'est pas exigée pour les portails.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

3-4 Règle applicable aux ouvrages techniques

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation notamment, ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UApm 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Rappel : Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la santé publique et aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

4-1 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, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement

Assainissement collectif

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, ...).

Les eaux de ruissellement des voiries privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire auprès de la commune.

Absence de réseau

Les constructions ou installations qui ne peuvent être raccordées au réseau collectif dans l'immédiat, devront impérativement être assainies suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires), tout en réalisant, en attente, les installations nécessaires à un raccordement ultérieur au réseau public, après les études de faisabilité et hydrogéologiques.

ARTICLE UApm 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UApm 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

Les constructions devront être édifiées à l'alignement actuel ou en retrait mais à condition de trouver un traitement esthétique pour marquer l'alignement sur rue.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

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

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Les règles d'implantation des bâtiments seront aussi exigées pour les parcelles bâties faisant l'objet de division.

7-1 Implantation par rapport aux limites latérales

Dans un souci d'harmonie et pour garder l'esprit de ce centre ancien, les constructions devront être implantées en limites séparatives pour s'accoler aux constructions voisines lorsqu'elles donnent sur rue.

7-2 Marge de retrait

Les marges de recul par rapport aux limites séparatives, en particulier en fond de parcelle, sont mesurées perpendiculairement à la façade.

La distance minimale est égale à :

- 5 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (voir définition en annexe), sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune »,
- 2,50 mètres dans le cas contraire.

7-3 Dispositions particulières

Les dispositions générales pourront être modifiées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- Pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- Pour les habitations déjà implantées sur la limite formant fond de parcelle, qui pourront faire l'objet d'une surélévation dans le cadre de leur amélioration.

7-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

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

8-1 Dispositions générales

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à 5 mètres si la façade est constitutive de vues directes (voir définition en annexe),
- à 2,50 mètres dans le cas contraire.

8-2 Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

ARTICLE UApm 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UApm 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions à l'intérieur des polygones d'implantation, à apprécier au point le plus haut, est fixée sur le document graphique joint. Celle-ci s'applique uniquement aux locaux à usage d'habitation

ou d'activité.

Les constructions annexes (remises, appentis, box, garages, locaux poubelles, terrasses...) devront conserver la volumétrie existante à plus ou moins 1,50 mètre.

10-2 Dispositions particulières

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics la hauteur maximale est fixée à 20 mètres.

Dans les zones couvertes par le PPRI, la hauteur maximale autorisée sera calculée non pas par rapport au terrain naturel mais par rapport à la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues).

ARTICLE UApm 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11-1 Rappel

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un cahier de recommandations annexé au présent règlement explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

11-2 Dispositions applicables aux constructions nouvelles

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site en respectant les caractéristiques de couleurs et de formes de l'Ile-de-France (par exemple : ton rouge flammé ou vieilli pour les tuiles). Les toitures à pente ayant un aspect « ardoise », de couleur noire ou bleutée sont interdites, ainsi que les tuiles de type « romane » ou « canal ».

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite.

Les toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les éléments de modénatures :

La mise en œuvre, sur les façades des modénatures et des éléments de marquage tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle... est préconisée.

Les volets roulants :

Il n'y aura pas de volets roulants sur les façades sur rue. Sur les parties non visibles de l'espace public, les volets roulants sont autorisés. Ils devront cependant être implantés au nu intérieur des tableaux des baies et leur caisson ne devra pas être visible de l'extérieur,

Les commerces :

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés.

Les enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs devront s'harmoniser avec la construction sur laquelle elles sont apposées.

Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Le degré de pente n'excédera pas 5 % dans les cinq premiers mètres à partir de l'accès au terrain.

Les clôtures et les portails :

Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

- En bordure des voies, la clôture doit être constituée :
 - Soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple ou lisses, d'une grille ou d'un grillage peints. Le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - Soit par un mur plein, réalisé avec des matériaux de qualité ou enduit d'une couleur qui s'harmonise avec celle de la construction principale, surmonté d'un chaperon ou d'un couronnement, d'une hauteur de 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

- En limites séparatives :

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel.

L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Dans les zones inondables repérées en tant que telles dans le PPRI, les clôtures devront être ajourées, dans la partie basse en priorité.

Les antennes paraboliques :

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes relais devront bénéficier d'une bonne intégration paysagère.

Les panneaux solaires :

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Ils ne devront pas être visibles depuis l'église protégée au titre des monuments historiques.

11-3 Dispositions complémentaires applicables en cas de travaux de réhabilitations, de modifications ou d'extension d'une construction existante

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Lors des réhabilitations, les éléments de modénature de la façade devront être conservés ou restitués dans leur globalité et dans leurs matériaux d'origine, les menuiseries de porte, anciennes ou de qualité, devront être conservées, les volets en bois ou métalliques devront être conservés ou restitués par des éléments identiques.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénatures),

Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés,

Les réfections de toiture devront respecter le style de la construction existante.

Il n'y aura pas de volets roulants sur les façades sur rue et sur les parties non visibles de l'espace public, les volets roulants sont autorisés. Ils devront cependant être implantés au nu intérieur des tableaux des baies et leur caisson ne devra pas être visible de l'extérieur.

Les garde-manger devront être conservés s'ils participent à la qualité ou l'ordonnancement de la façade.

Les panneaux solaires ne devront pas être visibles depuis l'église protégée au titre des monuments historiques.

Les murs mitoyens devront être maintenus afin de conserver la cohérence du cœur d'îlot si caractéristique de ces îlots anciens.

ARTICLE UApm 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UApm 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.



LEGENDE :

--- Périmètre de la zone UApm

POLYGOINES D'IMPLANTATIONS :
HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS *

18 mètres

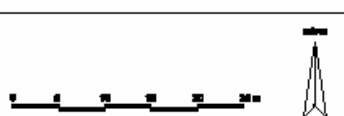
15 mètres

12 mètres

Espaces non constructibles

* La hauteur maximale des constructions à l'intérieur des polygones d'implantation est à apprécier au point le plus haut. Celle-ci s'applique uniquement aux locaux à usage d'habitation ou d'activité.

Les constructions annexes (garages, appentis, box, garages, locaux polyvalents, terrasses...) doivent conserver la volumétrie existante à plus ou moins 1,50 mètre.



**PLAN DE MASSE
SECTEUR UApm
ILOT DE L'EGLISE**

Ville de Champigny-sur-Marne
Direction de l'Aménagement et du
Développement Urbain Durable
Service Etudes et Projets Urbains
Novembre 2008