



CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UA

Extrait du rapport de présentation, chapitre « II- Choix retenus pour établir la délimitation des zones » :

« Il s'agit de la partie urbanisée la plus ancienne du bourg de SAINT JEAN et du hameau Les DEUX JUMEAUX. Le tissu urbain est composé de bâtiments à usage d'habitation, d'exploitation agricole, de commerce et de service public.

L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies. Elle est traversée par la Route Départementale 603.

La zone UA comporte :

- un emplacement réservé (n°6) au bénéfice de la commune pour la réalisation d'un équipement scolaire ou de loisirs;
- des constructions à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre architectural, culturel et historique en application du R.123-11 du Code de l'Urbanisme. »

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de type B. Le plan des Surfaces Submersibles MARNE (PSS MARNE) a été approuvé le 13 juillet 1994. Dans le cadre du PLU, il y a également lieu d'inclure l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1994, modifié par l'arrêté préfectoral du 18 mai 1995, qualifiant de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la MARNE. Ces prescriptions sont à prévoir dans une clause de sauvegarde au titre de l'article R.123-18 (II) du Code de l'Urbanisme.



CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions de l'article UA2.1
2. Les constructions à destination d'artisanat ne respectant pas les conditions de l'article UA2.2.
3. Les constructions à destination d'activités industrielles.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sont admis sous conditions :

- 1- Les constructions à destination de commerce à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 500 m².
- 2- Les constructions à destination d'artisanat à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 500 m².
- 3- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes dans le volume existant à destination d'habitat et ses annexes, d'artisanat, de commerce, d'hôtellerie, de restauration, de bureau, à condition que soient respectées les dispositions des articles UA.6, UA.7, UA.9, UA.10 du présent règlement. Une extension modérée limitée à 15% de la Surface Hors Œuvre Nette existante pourra être admise.
- 4- Les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de la RD 603 seront soumises à l'isolement acoustique conformément aux dispositions du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- 5- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- 6- L'aménagement et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage un accroissement de nuisances ou de risque de danger.



7- Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B et délimités au document graphique des servitudes d'utilité publique, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 centimètres au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation de 1955, fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies sont placés au minimum à cette cote ou, à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche et sous réserve qu'une étude en détermine l'impact hydraulique et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre par le pétitionnaire. Les remblaiements sont interdits, sauf sur la surface de la construction et des voies d'accès. Les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

La partie inondable est divisée au PSS. en deux sous-zones:

Zone A : zone de grand écoulement des crues. Zone B : zone d'expansion des crues.

1 - Prescriptions applicables à toutes les zones inondables

Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés dans ces zones doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine:

- a) l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux;
- b) les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1955, prise comme référence.

Par ailleurs, les sous-sols sont interdits.

Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 20 centimètres au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence. 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.

2 - Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B)

Sont considérés comme soumis aux aléas les plus forts, les zones A figurant aux plans annexés et les secteurs des zones B où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre lors de la crue de référence.

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou 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 implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général 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 les maîtres d'ouvrages prennent 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.

3 - Prescriptions applicables dans les zones B de champ d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre lors de la crue de référence.

a) Dans les secteurs de ces zones urbanisées et urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région ILE-DE-FRANCE, les constructions et ouvrages autorisés doivent respecter les prescriptions définies au paragraphe 1 ci-dessus.

b) Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situées en dehors de celles qui sont urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France peuvent être autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, 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 aménagements autorisés au paragraphe 2 ci-dessus.

Dans ces secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en état de viabilité.

2. Les voies nouvelles se terminant en impasse devront être configurées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3- Les caractéristiques des accès et voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptées à l'opération future (importance, nature, destination).

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- 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 pour l'alimentation et la défense incendie.

2-Assainissement

A l'intérieur de la propriété, les installations devront être conçues en vue d'une évacuation dans un réseau séparatif.

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave 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 à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- 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.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans le cas contraire, des dispositifs de traitement autonome devront être mis en place sur la parcelle.

3-Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, 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 UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1- Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou à créer.

2- Dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.



3- Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- la reconstruction, les aménagements et la réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- les constructions annexes,
- les extensions de moins de 20 % de SHON.

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

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- 1- Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue inférieure ou égale à 12 mètres, les constructions devront être implantées sur les deux limites séparatives latérales.
- 2- Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue supérieure à 12 mètres, les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative latérale.
En cas de retrait, la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres.
- 3- Dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.
- 4- Dans tous les cas, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives de fond de jardin.

5- Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- la reconstruction, les aménagements et la réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- les extensions de moins de 20 m² de SHON.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- 1- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.



2- Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- la reconstruction après démolition de même que les aménagements et la réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale par rapport au sol naturel.

2- La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 5 mètres de hauteur totale.

3- En cas de reconstruction ou d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximale atteinte pourra être celle du bâtiment existant.

4- Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1- Les constructions à protéger et à mettre en valeur répertoriées sur les plans de zonage en application du R.123-11 du Code de l'Urbanisme, doivent respecter les dispositions suivantes :

- Aspect des toitures

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou avec des matériaux permettant de rendre plus homogène la toiture ou de retrouver les matériaux d'origine, ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante (forme de comble, rives, faitage...) ou composer avec ces derniers.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées.

Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de faitage, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

- Aspect des façades des constructions

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements..) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :



Commune de SAINT-JEAN LES DEUX JUMEAUX

Plan Local d'Urbanisme

- soit reproduire l'aspect initial des murs dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
- soit être composés de verrière,
- soit être enduits de façon talochée ou grattée, ou en moellons à joints largement beurrés.

- Aspects des ouvertures

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (meneaux d'ouverture, lucarnes zinguées, à fronton, en guitare, ferrures...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique. Les vérandas doivent être constituées d'une structure en accord avec l'architecture ou la facture du bâtiment.

Les huisseries et volets ne doivent pas être vernis

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents.

2- Pour les autres constructions

- 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 deux pentes comprises entre 40 et 45 degrés.

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes en façade sur rue et/ou des châssis de toit à l'arrière de la façade.

Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile, de l'ardoise ou du zinc et ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- les vérandas,
- les annexes isolées d'une emprise au sol inférieure à 40 m².

- Parements extérieurs :

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

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- les vérandas
- les annexes isolées d'une emprise au sol inférieure à 40 m².

- 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, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent garantir l'esprit de la continuité du bâti existant.



Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre;
- soit d'éléments verticaux, sur un soubassement maçonné;
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

3- Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées. En zone inondable, en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

4- Clauses particulières :

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

ARTICLE UA 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 et nombres recommandés au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

2 - Normes

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement, déagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.



3 - Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'habitat social réalisées avec des prêts aidés de l'Etat :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON), et avec un minimum d'une place par logement.

Pour les constructions à destination d'habitat :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à destination d'artisanat :

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

Pour les constructions à destination de commerce de plus de 100 m² de SHON :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il doit être créé une place de stationnement par chambre.

Il pourra être fait abstraction des dispositions ci-dessus en cas de construction d'équipement ou d'installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

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

1- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

2- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 40 m² de la superficie affectée à cet usage.

3- Dans les Espaces Boisés Classés figurant sur le plan de zonage, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS