

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UH

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme concernant les articles 6, 7, 8, 9, 12, 13 et 14

Les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété, copropriété ou en jouissance. Dans le cas d'un terrain bâti issu d'une division, celle-ci ne devra pas aggraver une non-conformité au regard des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est réservée aux habitations implantées en discontinue.
Elle comprend un secteur UHa dans lequel les règles de densité sont moins élevées.

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

ARTICLE UH 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UH 2.

ARTICLE UH 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation et les constructions d'intérêt général à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le paysage.
- L'aménagement ou l'extension des constructions ou installations existantes sous réserve que les travaux soient de nature à en réduire les nuisances et s'intègrent harmonieusement dans les lieux.
- Les constructions et installations autorisées doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux berges du rû du Breuil.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Tel que défini sur le plan de zonage, tout nouvel accès sur le chemin de la Porte Boissière, est interdit.

II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II. Assainissement

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation pourra être admis.

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

2 - Eaux pluviales

Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra être accompagnée de mesures compensatoires permettant de limiter les ruissellements à ceux qui existeraient si le terrain était resté naturel.

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction. La valeur de débit admise est de : 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.

Une variante technique de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle devra être trouvée pour toute opération d'aménagement ou de réaménagement.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

III. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUESConstructions non conformes

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les constructions doivent s'implanter à 4 m au moins de l'alignement, sauf pour les extensions qui pourront s'implanter en continuité du bâti existant.

Dans le secteur UHa

Les constructions doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 8m à 50 m à partir de l'alignement.

Dans le secteur UHb

Les constructions doivent s'implanter à 6 m au moins de l'alignement.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESConstructions non conformes

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

La marge d'isolement le long des limites séparatives du bâtiment à édifier doit être supérieure ou égale à 4 m si la façade comporte des baies, ou 2,50 m s'il s'agit d'une façade aveugle.

Les dépendances dont la hauteur n'excède pas 3 m sont autorisées en limite.

Dans le secteur UHa

La marge d'isolement le long des limites séparatives du bâtiment à édifier doit être supérieure ou égale à 8 m. La distance par rapport aux limites de fond de parcelle doit être supérieure ou égale à 25m.

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UHa :

L'emprise au sol ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UHb :

L'emprise au sol ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Constructions non conformes**

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à parti du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 m au faîtage.

Dans le secteur UHb :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m au faîtage.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Façades

Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, garage, annexes, de préférence ton pierre ou mortier naturel.

Toitures

Les couvertures seront réalisées (sauf pour les vérandas) en tuiles de couleur brune. en ardoises ou matériaux modernes ayant le même aspect.

Les toitures auront une pente entre 40° et 45°, excepté pour les vérandas où elles pourront être à une seule pente avec un minimum de 10°.

Dépendances

L'aspect métallique des dépendances est à proscrire.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 m. Elles seront constituées soit de haie vive, soit d'un mur-bahut de 0,60 m au maximum, surmonté de lisses de forme très simple ou de grillage galvanisé. Les murs en pierre sont autorisés dans la limite de 1,80 m. Les murs en pierre existants doivent être maintenus.

Patrimoine bâti ancien

On se référera également à la charte « Valorisation du bâti ancien en Seine-et-Marne », jointe en annexe du présent règlement. Certaines recommandations s'adaptent en effet au bâti ancien du département des Yvelines, et de la commune de Garancières.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies.

Le décompte du nombre de places de stationnement est le suivant :

- pour les constructions à usages d'habitation : 2 places jusqu'à 100 m² et 1 place par tranche de 50 m² supplémentaire

Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 litre / seconde / hectare.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Une superficie au moins égale à 40% de la propriété sera traitée en espace vert.

Des espèces à planter sont conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau, leur liste est annexée en fin de règlement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- 0,30 en UH
- 0,20 en UHa.
- 0,10 en UHb.