



Commune du Département  
de Seine et Marne

# GRETZ-ARMAINVILLIERS

# P.L.U

*Plan Local d'Urbanisme*

## RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal du 02 décembre 2015 approuvant la révision  
du P.L.U



Le Maire,  
Jean-Paul GARCIA

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### UA1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement

Les constructions suivantes :

- industrie,
- entrepôts,
- agricole et forestière.

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée y compris lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de son utilisateur,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Le changement de destination de commerce est interdit.

### UA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS,

- La démolition d'un bâtiment comprenant des commerces doit être suivie d'une construction comprenant des commerces avec une surface de plancher de commerce au moins égale à celle pré-existante.
- Les installations classées soumises à déclaration si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :
  - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...),

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement,
  - leur implantation n'engendre pas de distances d'isolement excédant les limites du terrain dont dispose l'établissement concerné.
- **Rue de paris entre la rue Georges Wodi et la rue Gambetta**, dans les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher le rez-de-chaussée face à la voie doit être destiné au commerce pour au moins 100 m<sup>2</sup>.

## DANS LES SECTEURS DE NUISANCES

Les habitations, les hôtels, les bureaux et les services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils respectent les normes édictées relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

## UA3 - VOIES ET ACCÈS

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes.

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Tout terrain pour être constructible, doit être accessible d'une voie, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et de l'accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 5 m

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Il n'est autorisé qu'un accès unique par unité foncière. Toutefois, en cas de présence sur une même propriété d'habitations, de commerces ou d'activités fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul accès n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il peut être prévu un accès supplémentaire par unité différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

L'accès à une aire de stationnement fermée ou en sous-sol doit être en retrait d'au moins 5 m.

L'ensemble des étages d'une construction doit être accessible aux personnes à mobilité réduite.

## UA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les services publics ou d'intérêt collectif.
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en électricité avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les raccordements eaux doivent comprendre un clapet anti-retour.

### EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées par des canalisations parfaitement étanches et souterraines.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Toute opération doit respecter les prescriptions imposées dans le « plan de zonage d'assainissement » joint en annexe du présent dossier de P.L.U..

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent faire l'objet d'un traitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Les surfaces situées en sous-sol doivent être équipées de points de rejets EU (siphon, vidange...) pour l'évacuation des eaux de lavage (lavage des sols, des véhicules...).

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain par un dispositif

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

approprié et proportionné en fonction de l'opération projetée et du terrain et permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées doit être régulé avec un débit maximum de 1 litre par seconde et par hectare.

Les systèmes de collecte des eaux pluviales provenant des voiries et aires de stationnement de plus de 150 m<sup>2</sup>, doivent être pourvus d'un système d'épuration.

## ORDURES MÉNAGÈRES

Les constructions doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent. Elles doivent avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 10 logements.

Ces locaux doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés au rez-de-chaussée.

Ce local peut être soit à l'intérieur d'une construction, soit être une construction individualisée. Cette construction doit être couverte et raccordée au réseaux d'eaux usées.

Une aire située sur la parcelle, en façade du domaine public, doit permettre le dépôt temporaire des containers en vue de leur collecte par les services chargés du ramassage.

## UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour les parcelles possédant une façade sur la rue de Paris, les constructions principales doivent d'implanter à 2,5 m de l'alignement.

Dans le reste de la zone, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 m.

Toutefois, en surplomb du retrait, sont autorisés les balcons ne dépassant pas 2 m de saillie et situés au moins à 2,75 m du sol.

Les abris de jardin non maçonnés doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 m.

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement

ou perpendiculairement à la limite avec la voie.

## TOUTEFOIS

La partie de construction donnant accès à un local de stationnement doit être en retrait d'au moins 5 m.

Les constructions uniquement destinées à recevoir les containers d'ordures ménagères peuvent s'implanter à l'alignement.

Lorsqu'une construction occupe la totalité de la limite de la voie, les autres constructions peuvent s'implanter en retrait.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

## UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- **Rue de Paris** : les constructions principales doivent s'implanter :
  - sur les deux limites séparatives latérales,
  - avec un retrait d'au moins 20 mètres à compter du fond de parcelle correspondant à la limite de zone.
- **Sur les autres voies** : les constructions principales doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives latérales.

**En cas de retrait**, l'implantation des constructions doit respecter :

- un retrait d'une distance minimale de 4 m. Ce retrait minimal est réduit à 1,50 m pour les constructions annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3,50 m ;
- un retrait d'une distance minimale de 8 m, face à une baie.

Les distances fixées dans le présent règlement s'imposent et doivent être respectées nonobstant toute convention ayant pour objet de constituer une servitude de cour commune ou de servitude de vue notamment..

## TOUTEFOIS

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

## UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre deux bâtiments principaux non contigus ne peut être inférieure à 2,50 m et 8 m face à une baie.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

## UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 60%

Les constructions ne peuvent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 6 m de part et d'autre des rives des rus. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et le nombre de niveaux ne peuvent excéder :

- 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- 14 m au faîtage.

La hauteur totale des annexes isolées ne peut excéder 3,50 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif

## UA11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### GÉNÉRALITÉ

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Les constructions doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les vérandas, serres et piscines.
2. Les vitrines de commerce.
3. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
  - les services publics ou d'intérêt collectif,
  - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
  - des constructions servant de liaison entre deux parties

bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...

4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatiques, sous réserve qu'ils répondent aux obligations d'intégration dans le paysage urbain.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
  - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
  - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

## MATÉRIAUX

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Les couleurs autorisées pour les enduits de façade sont couleur claire.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les matériaux tels que bardages métalliques, en fibrociment ou en PVC en façade et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

## FAÇADES

La façade des bâtiments doit être orientée vers l'axe principal de circulation défini à l'article UA6 et conçue dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Les murs pignons tournés sur rue sont interdits.

Rue de Paris, entre la rue Georges Wodli et la rue Gambetta, les façades doivent comprendre :

- au moins un rez-de-chaussée plus un étage plein,
- une vitrine sur au moins 8 ml ou 50% du linéaire de terrain en front de rue.

Il convient de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles. La hauteur maximale des aménagements de façades commerciales est limitée au niveau des appuis de fenêtres du 1<sup>er</sup> étage et à 3,50 m.

Les portes de garage en façade des constructions situées en limite avec le domaine public ne sont pas autorisées.



L'implantation d'antennes paraboliques est interdite sur les façades.

## **TOITURES**

---

Les toitures à la «Mansard » sont autorisées dans la mesure où les matériaux de couverture utilisés sont liés à cette architecture, à savoir l'ardoise et le zinc.

Les parties de toitures terrasse ne sont autorisées que si elles constituent le balcon d'un logement de l'étage supérieur.

Les toitures sont composées d'un ou plusieurs éléments à versants d'une inclinaison minimale de 35°, et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les constructions annexes isolées sont couvertes par une toiture à versants dont les pentes peuvent être inférieures à 35°.

Les loggias, terrasses, dont l'accès se fait par des ouvertures situées dans le comble sont autorisées à condition que leur volume soit totalement inclus dans le volume du comble,

Toute saillie dans le comble est interdite à l'exclusion des lucarnes autorisées et des équipements techniques nécessaires à la construction.

Les matériaux de couverture doivent avoir l'aspect et la couleur de la tuile vieillie, ou de l'ardoise ou du zinc.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, lucarnes rampantes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

## **CLÔTURES**

---

Les clôtures en façade des voiries publiques doivent être composée d'un mur ou muret de hauteur inférieure à 1,10 m éventuellement surmontée d'une grille en serrurerie.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

## **LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION**

---

Les branchements électriques et télécommunications doivent être réalisés en souterrain. Si une impossibilité technique est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

Les réseaux internes aux lotissements, groupes d'habitations ou collectifs sont obligatoirement réalisés en souterrain.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol ne doivent pas être visibles

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

depuis les abords de la construction. Elles doivent donc se situer le cas échéant, à l'intérieur du bâtiment.

## SUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les extensions doivent soit reproduire le style du bâtiment, soit être de style contemporain.

Les ornements maçonnés ou métalliques traditionnelles (corniches, modénatures, encadrement, bande de faîtage, épis, lambrequins...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

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

## UA12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins générés par les constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculés de la façon détaillée ci-après :

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont au moins égaux à :

- Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, quelle que soit la destination du bâtiment, avec un minimum de 1 place par logement.
- Dans les ensembles comportant plus de 20 places de stationnement, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de places de stationnement. Ces emplacements sont banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif et ne peuvent être localisés dans des locaux ou des espaces fermés.
- Pour les constructions d'une surface de plancher égale ou supérieure à 250 m<sup>2</sup>, 50% des emplacements de stationnement sont réalisés en sous-sol et doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### CARACTÉRISTIQUES DES STATIONNEMENTS

Les aires de stationnement ne peuvent se desservir directement sur une voie

ouverte à la circulation publique. Les dégagements des stationnements doivent être localisés à l'intérieur de la propriété.

Les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

•

#### Dimensions des emplacements:

- longueur : 5 m  
et pour les constructions en épi ou perpendiculaire à la voie
- largeur : 2,70 m
- dégagement : 5 m

#### Caractéristiques des rampes d'accès :

- sens unique : 3,5 m
- double sens desservant jusqu'à 60 voitures : 3,5 m
- double sens desservant plus de 60 voitures : 5 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur doit être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.

Des écrans plantés sont aménagés autour des espaces de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils sont divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

Dès lors qu'en application des ratios ci-dessous, il est imposé plus de quatre places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- dans des locaux ne disposant d'aucune ouverture sur l'extérieur autre que la porte d'accès au garage,
- accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté,
- situés à plus de 3 m d'une baie.

#### **STATIONNEMENTS SPÉCIFIQUES**

Le stationnement des deux roues motorisées doit être assuré sur les espaces dédiés aux véhicules automobiles et aménagés en conséquence.

Un local couvert aisément accessible, en rez-de-chaussée doit être réalisé pour le stationnement des vélos, pour toute nouvelle construction à usage d'habitation collective, de bureaux, d'activités ou d'équipement public (une place correspond à 1,5 m<sup>2</sup>.)

Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- Habitation : 1 emplacement/logement
- Autre : un nombre d'emplacements équivalent à 30% du nombre d'emplacements dédiés aux automobiles ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place / 10 places de capacité de réception.

Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes à mobilité réduite doivent être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur. Ces places peuvent se situer au rez-de-chaussée.

### UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

Les espaces non construits et non occupés par les aires de stationnement sont obligatoirement traités en espaces verts et plantés.

20% de la surface de la parcelle concernée doivent être traités en espaces verts.

Les plantations doivent être réalisées à raison d'au moins un arbre de haute futaie et deux arbres de basse tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain. Ces espaces peuvent également accueillir des bassins d'agrément, également utiles dans le processus de gestion différée des eaux pluviales.

L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction par rapport au domaine public doit être obligatoirement traité en espace vert, sauf devant une vitrine.

Les dalles de couverture situées à des niveaux intermédiaires dans les constructions annexes doivent être traitées en espaces plantés ou parkings.

### UA15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

#### DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes à la journée ou sur un plus long terme doivent satisfaire les exigences d'isolation acoustiques imposées par la réglementation.

## UA16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements doivent être équipés d'une infrastructure intérieure permettant le raccordement de chacun des logements aux réseaux de télécommunications.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.