



Commune du Département de
Seine et Marne

VILLIERS-EN-BIERE

P.O.S.

Plan d'Occupation des Sols

Modification

REGLEMENT

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'activités commerciales et de services comprenant également un centre de réparation automobile et des restaurants.

Le règlement de la zone tend essentiellement à améliorer la qualité des constructions tout en y permettant le fonctionnement et l'évolution.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises

Les constructions à usage de commerce, de restauration, d'hôtels, de réparation automobiles et leurs annexes.

2 - Les occupations et utilisations du sol sont admises si elles respectent les conditions suivantes

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises

Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UE.1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, avec des caractéristiques adaptées à la vocation et à l'importance du projet.

Cet accès doit se faire directement par sa façade sur la voie, être conforme aux dispositions de l'article UE.5 et ne pas engendrer ou augmenter d'insécurité routière sur la voie de desserte.

En cas de création de voies de dessertes, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent

en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Les voies de desserte devront présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une emprise de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.
- des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité soit assurée.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités 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 (art. 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de reculement sera au moins égale à 10 mètres.

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

Deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles ne doivent pas excéder une hauteur plafond de 15 mètres mesurée depuis le point le plus haut, y compris les ouvrages techniques en superstructure, quelle que soit leur nature, jusqu'au point le plus bas à l'aplomb de ce point.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Energies renouvelables : l'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées dont une au moins sera couverte.

Etablissements commerciaux

Il sera créé par tranche de 100 m² de surface développée de planchers, hors oeuvre :

- 2,5 places pour les ensembles commerciaux de moins de 2000 m² de surface développée hors oeuvre
- 3 places pour les ensembles commerciaux dont la surface développée hors oeuvre est comprise entre 2000 et 3000 m²
- 4 places pour les ensembles commerciaux dont la surface développée, hors oeuvre, est supérieure à 3000 m².

ARTICLE UE.13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés

Sans objet.

2 - Terrains boisés non classés

Sans objet.

3 - Obligation de planter

Les aires de stationnement doivent intégrer des espaces végétalisés et des plantations sur au moins 10% de leur surface totale.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.