

Département de SEINE-ET-MARNE

Commune de Gretz-Armainvilliers

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1



PIECE N°2
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
THÉMATIQUE HABITAT

Révision du PLU approuvée le 02 décembre 2015

Modification n°1 approuvée le : 07 novembre 2019

Le Maire,

Jean-Paul GARCIA



IngESPACES

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

Sur l'ensemble de la commune, des orientations d'aménagement et de programmation sont ici définies afin de promouvoir un habitat et un fonctionnement urbain de qualité, prenant en compte le bien-être des habitants. Il s'agit également d'assurer la diversité de l'offre de logements sur le territoire communal afin de favoriser la mixité familiale.

Ainsi, au sein de chaque construction comprenant de l'habitat collectif, il conviendra de :

- Respecter une mixité en termes de tailles de logements avec :
 - 40 % de T1/T2 maximum,
 - 20 % de T3 maximum,
 - Le reste en T4 et T5.
- Assurer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduites sur l'ensemble des étages de la construction ;
- Limiter la création de logements inconfortables dans les combles. Pour ce faire, la création de surface habitable dans les combles ne sera possible que si ces derniers sont reliés de manière privative au logement situé à l'étage inférieur (« duplex ») ;

ET

Le dernier niveau d'une construction, lorsqu'il constitue un logement isolé du logement de l'étage inférieur, devra présenter plus de 70 % de surface habitable (hauteur sous plafond de plus de 1,80 mètre).

ORDURES MENAGERES

Les constructions comprenant de l'habitat collectif 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 m² pour 500 m² de surface de

plancher ou 10 logements et une hauteur maximale de 2 mètres.

Ces locaux doivent être aménagés au rez-de-chaussée.

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

STATIONNEMENT

Modalités spécifiques d'application de l'article 12 du règlement pour l'habitat collectif

Les places commandées sont interdites.

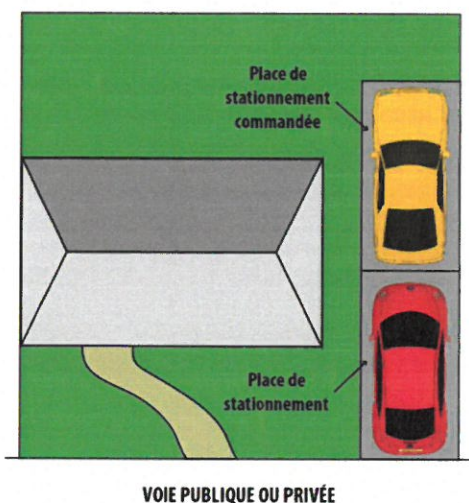
Dans les ensembles comportant plus de 20 places de stationnement, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de places de stationnement imposées par le règlement. Ces emplacements sont banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif et ne peuvent être localisés dans des locaux ou des espaces fermés.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, dans les conditions définies par le code de la construction et de l'habitation.

En outre, en zone UA uniquement :

Pour les constructions d'une surface de plancher égale ou supérieure à 250 m², au plus 50% des emplacements de stationnement imposés par le règlement sont réalisés en sous-sol. Les constructions ne doivent comporter qu'un seul niveau de sous-sol. Les parcs de stationnement doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol ne doivent pas être visibles depuis les abords de la construction. Elles



doivent donc se situer, le cas échéant, à l'intérieur du bâtiment.

Les constructions ou parties de construction ainsi affectées aux aires de stationnement fermées ou en sous-sol et à leurs accès doivent être situées en retrait des voies d'au moins 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.

LOCAUX POUSETTES

Pour les constructions comportant plus de 12 logements, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m² pour 3 logements (hors résidence senior).