



Commune de Crosne  
PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme

# Règlement

Modification n°7 du P.L.U. approuvée par délibération  
du Conseil Municipal en date du 22 juin 2021

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 janvier 2005

Modification n°1 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 octobre 2006

Modification n°2 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 11 octobre 2010

Modification n°3 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2011

Modification n°4 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2013

Modification n°5 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 9 février 2016

Modification n°6 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 juin 2018



# S O M M A I R E

---

<b>TITRE I : Dispositions générales</b>	<b>4</b>
<b>Article 1 - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme</b>	<b>5</b>
<b>Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol</b>	<b>5</b>
2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal	
2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans d'occupation des sols	
<b>Article 3 - Division du territoire en zones</b>	<b>5</b>
3.1. Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones	
3.2. Le Plan Local d'urbanisme réserve les emplacements nécessaires	
3.3. Il protège certains espaces boisés ou à planter	
<b>Article 4 - Adaptations mineures</b>	<b>6</b>
<b>Article 5 - Permis de démolir</b>	<b>6</b>
<b>Article 6 - Vocation des zones</b>	<b>6</b>
<b>Article 7 – Prise en compte du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Yerres</b>	<b>7</b>
<b>TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>8</b>
<b>Zone UA</b>	<b>10</b>
<b>Zone UBa</b>	<b>21</b>
<b>Zone UBb</b>	<b>35</b>
<b>Zone UBc</b>	<b>45</b>
<b>Zone UC</b>	<b>57</b>
<b>Zone UD</b>	<b>67</b>
<b>Zone UE</b>	<b>75</b>
<b>TITRE III : Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	<b>84</b>
<b>Zone N</b>	<b>86</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>94</b>
<b>TITRE IV : Espaces boisés classés</b>	<b>95</b>
<b>TITRE V : Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts</b>	<b>95</b>

# **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

## Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune de Crosne.

## Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

### 2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- les articles législatifs du Code de l'Urbanisme suivants :
  - L. 424-1 et L. 433-3 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
  - L. 102-13 relatif aux périmètres de travaux publics
  - L. 421.5 relatif à la réalisation de réseaux
  - L. 111-6 relatif aux routes à grande circulation.
- les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-20 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles R. 111.2, R. 111.4, R. 111.14.2, R. 111-26 et R.111-27.
- les servitudes d'Utilité Publique annexées au Plan
- les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :
  - Aux périmètres sensibles
  - A la protection des Monuments Historiques
  - Au droit de préemption urbain
  - Aux zones d'aménagement différé
  - Aux zones d'aménagement concerté
- les lotissements déjà approuvés
  - Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.
  - En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

### 2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans d'occupation des sols.

#### En particulier :

- L'édification de clôtures est soumise aux dispositions du titre II du livre IV du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le cadre des dispositions de l'article R.421-26 du Code de l'Urbanisme.
- Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).
- Il ne pourra être exigée plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'Etat (Loi de lutte contre les exclusions – Juillet 2000) et la commune.

## Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### 3.1. Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones :

- **les zones urbaines** qui sont repérés sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement.

- **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre III du présent règlement.

### 3.2. Le Plan Local d'urbanisme réserve les emplacements nécessaires :

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

**Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans. Ils font l'objet des dispositions du Titre IV (« Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts ») du présent règlement et sont énumérés en annexe.**

### 3.3. Il protège certains espaces boisés ou à planter

**Les terrains boisés classés et les terrains boisés protégés sont repérés sur les documents graphiques par le sigle EBC.**

Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement et du Titre V du présent règlement (« Espaces boisés classés »).

#### **Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme).

#### **Article 5 – PERMIS DE DEMOLIR**

Les dispositions des articles L 430.1 à L 430.9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments Historiques et par conséquent dans les zones UA, UBa, UBb, UBc, UC, UD, UE.

Par ailleurs, le Permis de démolir s'applique à l'ensemble du territoire communal.

#### **Article 6 – VOCATION DES ZONES**

##### **ZONES URBAINES :**

###### **Zone UA :**

Cette zone correspond au centre ancien. Elle se compose du tissu le plus ancien de la commune. Le tissu urbain de cette zone est dense.

La zone UA concentre les différentes fonctions d'un centre-ville et accueille à ce titre des habitations ainsi que les installations, commerces, bureaux et équipements qui lui sont liés.

###### **Zone UBa :**

Cette zone correspond au secteur pavillonnaire de Crosne. Il couvre la partie la plus importante du coteau de la Vallée de l'Yerres.

###### **Zone UBb :**

Cette zone comporte des constructions récentes, rue Daniel Mayer. Le bâti est homogène.

###### **Zone UBc :**

Cette zone se compose de trois secteurs localisés dans la plaine de l'Yerres. Son caractère principal est son inondabilité potentielle.

###### **Zone UC :**

Cette zone se caractérise par un habitat collectif, semi dense où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu.

###### **Zone UD :**

Cette zone est destinée à recevoir des établissements commerciaux, industriels, artisanaux et des bureaux ainsi que les fonctions et installations qui leurs sont propres.

###### **Zone UE :**

Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics ou privés.

##### **ZONES NATURELLES :**

###### **Zone N :**

Cette zone regroupe les espaces boisés classés et les espaces non boisés mais qu'il convient de protéger compte-tenu de la qualité de leur caractère naturel et paysager. Elle se localise dans la Vallée de l'Yerres et sur le plateau.

## **Article 7 – PRISE EN COMPTE DU SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) DE L'YERRES**

Le SAGE de l'Yerres a été définitivement approuvé par arrêté inter préfectoral du 13 octobre 2011, il s'impose donc comme le document de référence pour toutes les communes du bassin versant.

Le pétitionnaire d'un projet d'aménagement devra déposer, en parallèle de sa demande de permis de construire ou d'aménager, un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau en fonction d'un certain nombre de critères (articles 1 et 5 du règlement du SAGE de l'Yerres – cf. annexe du présent règlement). Ce dossier devra être compatible avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE et conforme à son règlement. Même si un permis de construire ou d'aménager a été délivré, le pétitionnaire ne peut s'affranchir de l'autorisation de la Police de l'eau avant de démarrer son projet.

Il est rappelé que les dispositions des articles 640 à 643 du Code Civil s'appliquent.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**Art. .1** : Occupations du sol interdites.

**Art. .2** : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

**Art. .3** : Conditions de desserte et d'accès des terrains.

**Art. .4** : Conditions de desserte par les réseaux.

**Art. .5** : Superficie minimale des terrains. Article supprimé par la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

**Art. .6** : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

**Art. .7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**Art. .8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

**Art. .9** : Emprise au sol.

**Art. .10** : Hauteur des constructions.

**Art. .11** : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

**Art. .12** : Obligations en matière de stationnement.

**Art. .13** : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

**Art. .14** : Coefficient d'Occupation des Sols. Article supprimé par la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

# Zone UA

## CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UA est une zone de type centre urbain se caractérisant par une prédominance d'habitats souvent de type collectif ainsi que par la présence de commerces, de services et d'équipements publics.*

*La zone UA comprend deux secteurs délimités au document graphique :*

- *Une zone autour de l'avenue Jean Jaurès,*
- *Une zone autour de l'avenue de la République.*

*Elle est partiellement située en zone soumise à risque d'inondation des crues de Seine et des crues de l'Yerres.*

*Elle comprend également un sous-secteur UA1 dont le règlement permet un aménagement optimal du secteur et un sous-secteur UA2 où il est permis la construction d'un étage supplémentaire afin de permettre la création d'un bâtiment signal en entrée de ville Avenue de la République.*

*Tout aménagement impliquant une imperméabilisation de plus de 400 m<sup>2</sup> situé dans le lit majeur de l'Yerres et délimité par le PPRi (c.f plan de zonage), devra obligatoirement faire l'objet d'un dépôt de dossier au titre de la Loi sur l'Eau auprès des services instructeurs de la Police de l'Eau. Par ailleurs, sauf cas particulier, le SAGE de l'Yerres interdit l'imperméabilisation de plus de 400 m<sup>2</sup> dans le lit majeur de l'Yerres.*

## RAPPELS GENERAUX :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration en vertu des articles L433-3 et suivants et R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles L421-2 et suivants et R. 421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles L. 451-1 à L. 451-3 et R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L.113-1 et L. 113-2 et R421-23-2.*
- *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots, en dérogation aux dispositions de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme.*

## ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère de la zone, sont interdites et notamment :**

- Les installations classées, sauf conditions particulières.
- Les entrepôts, sauf conditions particulières.
- Les dépôts de ferraille, papier, cartons, déchets, gravoies, matériaux, combustibles solides ou liquides, (sauf stockage strictement nécessaire au fonctionnement des chaufferies) ;
- Les activités industrielles, agricoles et forestières.
- Les campings et caravanings ainsi que le stationnement groupé de caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-48 et R. 111-49R.111-49 du Code de l'Urbanisme.

Toute zone humide de plus de 1000 m<sup>2</sup> (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particuliers.

Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400 m<sup>2</sup> dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.

## ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

### **Conditions particulières relatives aux installations classées soumises à déclaration :**

Les installations classées soumises à déclaration peuvent être autorisées, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soit mise en œuvre toute disposition utile pour en limiter les nuisances sur le voisinage.

### **Conditions particulières relatives aux entrepôts :**

Les entrepôts ne pourront être autorisés que s'ils sont nécessaires à l'activité exercée sur le terrain où ils sont réalisés.

### **Conditions particulières relatives au patrimoine bâti et paysager :**

Pour les îlots ou constructions reportés aux documents graphiques (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme), pour des motifs historiques, culturels ou de patrimoine architectural, les prescriptions suivantes sont applicables :

- la démolition est interdite ;
- les constructions devront être maintenues dans les volumes, hauteurs et emprises initiales ;
- toutes modifications ou réhabilitations devront être réalisées dans le souci de conserver le caractère architectural d'origine de la construction ;

### **Conditions particulières relatives à l'obligation de démolir avant construction ou la reconstruction :**

La délivrance du permis de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (L. 151-10 du Code de l'Urbanisme), sur les secteurs reportés aux documents graphiques.

### **Conditions particulières relatives aux constructions admises en zone inondable :**

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRi de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

## ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

### ACCES ET VOIRIE

**Rappels :** Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage suffisante établie sur fond voisin.

- Un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères.

- Toute voie nouvelle doit correspondre aux caractéristiques sus indiquées, les voies en impasse seront évitées ou aménagées afin que les véhicules utilisant habituellement ces voies puissent manœuvrer.

- Les accès et voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

- Pour les constructions ou les opérations de construction pouvant être desservies par plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où l'intensité du trafic est la moins importante ou sur la voie où cet accès présentera le moins de risques pour les usagers.

- Les rampes d'accès aux garages établis en sous-sol devront être réalisées en matériaux permettant une libre infiltration des eaux de ruissellement, exception faite des deux bandes de roulement pour les véhicules. Cette prescription ne s'applique pas aux rampes d'accès des parkings souterrains devant accueillir plus de 4 véhicules. Il devra être prévu pour ces derniers, un (ou des) système(s) de stockage (art. UA 4) prenant en compte les surfaces imperméabilisées.

## ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Assainissement

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

### 4.2 Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les aménageurs devront travailler en amont avec les services du SyAGE afin de mettre en œuvre des solutions adaptées de gestion des eaux de pluie en cohérence avec la densité acceptée dans cette zone.

Les eaux pluviales collectées doivent être gérées en zéro rejet.

Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre. En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

#### **4.3 Déchets ménagers et assimilés**

Pour toute opération à destination d'habitation de 30 logements ou plus, la réalisation de bornes enterrées doit être systématiquement étudiée en lien avec les services de la ville. La solution retenue de containers enterrés ou bacs aériens classiques devra être justifiée.

### **ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Pour l'application du présent article, les voies privées sont assimilées aux voies publiques.**

Les distances calculées au présent article par rapport à l'alignement seront pour les voiries privées calculées par rapport à la limite du terrain sur la voirie.

- Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement. Cependant, l'implantation de constructions pourra être autorisée ou imposée suivant un retrait précis de l'alignement pour des motifs architecturaux afin d'assurer une continuité de façade par rapport aux constructions avoisinantes.
- L'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation ou d'activité avant la date d'approbation du PLU (17 janvier 2005) édifée à une distance inférieure à celle prévue au présent article, pourra être autorisé dans le prolongement vertical ou horizontal du bâti existant, à condition qu'il n'ait pas pour effet de réduire la distance minimale existante entre la construction ainsi agrandie et l'alignement.
- Les locaux et espaces aménagés en vue du stationnement des containers de collecte des ordures ménagères adaptés au tri sélectif pourront être implantés à l'alignement ou sur la limite du terrain sur voie.

### **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

#### **Modes d'implantation :**

L'implantation des constructions est autorisée sur une ou deux limites séparatives ou en retrait de ces limites. Les façades implantées en limites séparatives ne devront pas comporter d'ouvertures.

Les piscines, jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries ne pourront s'implanter à moins de 2,5 mètres des limites séparatives, tous rebords inclus.

#### **En cas de retrait :**

La distance mesurée perpendiculairement en tous points d'une façade ne comportant pas d'ouvertures, ou ne comportant que des ouvertures de faibles dimensions (4 maximum par façade) telles que définies ci-après, au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale ou supérieure à 2,50 m. Dans les autres cas, cette distance doit être égale ou supérieur à 8,00 m.

*Les ouvertures de faibles dimensions sont celles dont le tableau est inférieur ou égal à 0,40 m<sup>2</sup>*

**Nota :** Les ouvertures indiquées au présent article sont celles créant des vues directes.

### **Cas particuliers :**

Pour les ouvrages architecturaux ou constructifs, tels que : balcons, saillies, loggias, terrasses surélevées..., les règles suivantes devront s'appliquer :

- Si l'ouvrage est établi à une hauteur par rapport au terrain naturel comprise entre 0,5 m et 1m, la distance mesurée perpendiculairement au droit de l'ouvrage au point de la limite séparative la plus proche, doit être égale ou supérieure à 4 mètres.
- Si l'ouvrage est établi à une hauteur par rapport au terrain naturel supérieure à 1m, la distance prévue ci-dessous est portée à 8 mètres.

Nota : Les ouvrages précités dont la réalisation est accompagnée de l'édification d'un mur pare vue faisant écran entre lesdits ouvrages et les limites séparatives, ne sont pas assujetti à ce cas particulier.

Le mur pare vue sera fixe, constitué de matériaux opaques ou translucides ou mixtes et d'une hauteur minimale de 1,80 m, sans pouvoir dépasser 2,5 m.

### **Exceptions :**

- Si les annexes sont implantées : sur deux limites séparatives, celles-ci seront adjacentes.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, pourront être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de celles-ci.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation ou d'activité avant l'approbation du PLU (17 janvier 2005) édifée à une distance inférieure à celles définies au présent article, celui-ci pourra être autorisé dans le prolongement vertical ou horizontal du bâti existant, à condition qu'il n'ait pas pour effet de réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ainsi agrandie.

Dans ce cas, la partie de la façade prolongée ne comportera pas d'ouvertures, sauf possibilité d'ouverture de faibles dimensions telles que définies au présent article dans la marge comprise entre 2,50 m et moins de 8,00 m de la limite séparative.

## **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .**

Si les bâtiments non contigus sont implantés sur une même propriété de telle façon que des façades de ces bâtiments soient en vis-à-vis, les règles suivantes devront s'appliquer :

L'une des façades ou les deux façades comporte(nt) des ouvertures autres que de faibles dimensions tel qu'il est dit à l'article UA7 du présent règlement, la distance la plus courte mesurée perpendiculairement d'une façade à une autre, doit être égale ou supérieure à 8,00 m.

Il n'est pas prescrit de distance minimale entre les bâtiments principaux et les annexes.

*Nota : Les ouvertures indiquées au présent article sont celles créant des vues directes.*

## **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions y compris celle des annexes, ne pourra excéder 80 % de la surface du terrain.

Dans les secteurs concernés par le PPRI de l'Yerres, se référer à la définition de l'Annexe située au Titre VI : Lexique du présent document.

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

**Exceptions :**

- Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, le présent article est sans objet.

**ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement en tous points de celle-ci (hormis antenne, pylône et cheminée, etc...) au niveau du sol du terrain naturel, avant travaux.

**La hauteur maximale des constructions est fixée à 13,00 mètres, garde-corps de sécurité compris :**

- soit un nombre de niveaux R+2+C aménagé ou non.
- soit un nombre de niveaux R+3 incluant les garde-corps de sécurité sous condition de toitures terrasses végétalisées avec un dernier niveau d'attique en recul d'au moins 1,60 mètre de la façade sur rue et en recul d'au moins 1 mètre des façades donnant sur cour et jardin.

**Les constructions mêlant les toitures de types combles et attiques sont permises.**

La hauteur maximale de la construction des annexes ne pourra dépasser 3,50 mètres.

**Secteur UA1** : le nombre de niveaux maximum différents est fixé au document graphique.

**La hauteur maximale des constructions est fixée à 13,00 mètres.**

**1. Dans la partie du secteur identifiée en jaune au document graphique, les constructions sont limitées à :**

- un nombre de niveaux R+1+C aménagé ou non.
- un nombre de niveaux R+2 incluant les garde-corps de sécurité sous condition de toitures terrasses végétalisées avec un dernier niveau d'attique en recul d'au moins 1,60 mètre de la façade sur rue et en recul d'au moins 1 mètre des façades donnant sur cour et jardin.

**2. Dans la partie du secteur identifiée en orange avec un hachuré jaune au document graphique, les constructions sont limitées à :**

- un nombre de niveaux R+2+C aménagé ou non.
- un nombre de niveaux R+3 incluant les garde-corps de sécurité sous condition de toitures terrasses végétalisées avec un dernier niveau d'attique en recul d'au moins 1,60 mètre de la façade sur rue et en recul d'au moins 1 mètre des façades donnant sur cour et jardin.

**Les constructions mêlant les toitures de types combles et attiques sont permises.**

**Zone UA2** : Un secteur de hauteur spécifique est délimité sur le document graphique. À l'intérieur de ce secteur est admis un niveau supplémentaire par rapport aux dispositions de la zone UA, soit R+3+Comble ou attique, sans hauteur réglementée.

**ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .**

**L'aspect des constructions et des clôtures, sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.**

**Rappel :**

En application des dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

### **LES FAÇADES :**

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'enduit ne peuvent être laissés apparents (tels que parpaings, briques, etc...)
- Les enduits ne pourront être laissés bruts sauf s'ils ont reçus une coloration dans la masse.
- Les façades bois pourront être laissées naturelles, lasurées ou peintes.
- La couleur blanche pure est interdite sauf pour les encadrements, les modénatures, frontons, etc...
- Les crépis d'aspect « à la tyrolienne » sont interdits.
- Les façades secondaires doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles et notamment pour le traitement des pignons. Si ces derniers sont aveugles, il sera veillé à rompre l'uniformité des surfaces par tout moyen approprié : modénature, utilisation de tons différents...
- Les antennes paraboliques et les antennes relais implantées sur les façades donnant sur les voies publiques sont interdites.
- Pour les autres façades, si ces dispositifs sont visibles de ces voies, ils devront être d'une couleur leur permettant de s'harmoniser avec celle des façades sur lesquelles ils sont installés.
- Les annexes édifiées en zone inondables seront ouvertes sur au moins 3 côtés.

### **LES TOITURES :**

- Les toitures seront à pente(s) et auront au moins deux versants.
- Les toitures plates sont autorisées à condition d'être traitées en attique et végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représentent moins de 20 % de la surface de plancher construite au dernier niveau.
- Les matériaux autorisés en couverture seront traditionnel, par exemple la tuile, l'ardoise, le zinc, l'acier ou le bois (sauf pour les parties plates)...
- En cas d'agrandissement d'une construction existante, ou réfection de toiture, la couverture pourra être adaptée aux matériaux déjà existants.
- **L'utilisation de matériaux légers tels que la tôle ondulée, panneau de fibrociment, revêtement souple de type shingle en papier ou toile goudronnés, etc., est interdite** pour les constructions neuves et les agrandissements.

### **Exceptions :**

- Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, les toitures seront en terrasse ou à pente(s).

### **LES CLOTURES :**

- Leur hauteur totale ne pourra excéder 2,00 mètres.
- Elles seront réalisées soit en plein sur toute la hauteur soit composées d'une partie pleine qui n'excèdera pas 1,40 mètre de hauteur, surmontée d'une partie ajourée (claire voie), telle que grille, barreaudage ... **Pour cette partie, l'utilisation de matériaux non rigides tels que le grillage souple, maillé, etc., est interdite.**
- Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles seront enduites.
- Les clôtures en maçonnerie ou en pierre seront surmontées d'un chaperon à pente(s).
- Les clôtures définitives utilisées habituellement en provisoire pour clore les chantiers telles que clôtures de châtaigner, bacculat, ou bardage de tôle, etc... sont interdites.
- Les clôtures pleines préfabriquées en éléments bruts sont interdites, sauf en prolongement des clôtures existantes déjà réalisées avec ce type d'élément.
- Les piliers de soutènement pourront dépasser la hauteur des clôtures sans pouvoir excéder 2,50 m.
- Les clôtures sur limites séparatives pourront être réalisées en grillage sur poteau (le grillage souple maillé est interdit).

### **Cas particulier :**

Pour les terrains dont l'altitude est inférieure à la cote de référence (crues centennales) 35,70 m NGF, les clôtures devront permettre un libre écoulement des eaux en cas de crues.

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRi de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

## **REGLES RELATIVES AUX INSTALLATIONS DE SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE**

- L'installation des dispositifs environnementaux de type panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, cuve de récupération des eaux pluviales..., est autorisée sous réserve qu'une cohérence avec l'architecture du projet soit assurée.
- Les citernes de récupération d'eau de pluie non enterrées sont également autorisées y compris sur les toits terrasses à condition qu'un aménagement soit prévu pour en atténuer l'impact visuel et assurer une cohérence avec l'architecture du projet.

## **ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

### **Dimensions des places :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5,00 m pour les places de stationnement en épis ou perpendiculaires à la voirie d'accès.

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Places pour motocyclettes : 2,40 x 0,90 m

### **Rampes :**

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle du fil d'eau de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

### **Surface minimale de stationnement :**

Il sera prévu autant que de besoin une ou des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite. Ces places, ainsi que les accès et les circulations seront aménagés conformément à la réglementation en vigueur.

*Aménagement particulier : la bande latérale prévue à côté des places de stationnement aménagés doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m ; et la largeur totale de l'emplacement ne peut être inférieure à 3,30 m.*

- Les places des parcs de stationnement seront disposées de telle façon que chacune d'elles puisse bénéficier d'un dégagement suffisant permettant d'effectuer les manœuvres.

Pour les logements ne nécessitant que deux places de stationnement, l'une d'elles pourra être en position dite « commandée ».

*Calcul du nombre de places lorsque la surface affectée au stationnement est indiquée en % de surface de plancher :*

$$\text{Nombre de place} = \frac{\text{surface de plancher autorisée} \times \% \text{ préconisé}}{25}$$

Si le calcul de places n'est pas un nombre entier, il devra être arrondi à l'entier supérieur.

### **Stationnement exigé :**

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
  - 1 place par logement du studio aux 2 pièces ;
  - 1,5 place pour les logements de 3 pièces ;
  - 1,9 places pour les logements de 4 pièces et plus.
- *Pour les logements sociaux :*
  - 1 place par logement.
- *Pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare :*
  - Il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- *Pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare :*
  - Il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- *Pour les établissements commerciaux, services et activités, commerces courants, hôtels et restaurants :*  
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
  - *Pour les équipements sanitaires, maisons de retraite, foyers de personnes âgées, résidences d'accueil :*  
1 place pour 4 chambres.
  - *Pour les structures d'hébergement offrant une résidence principale (résidences étudiantes, résidences seniors, ...) :*  
1 place pour 4 logements de superficie inférieure à 25 m<sup>2</sup> ou pour 2 logements dont la superficie est comprise entre 25 et 40 m<sup>2</sup>.  
Les règles générales s'appliquent pour les appartements d'une superficie supérieure à 40 m<sup>2</sup>.
  - *Pour l'hébergement hôtelier et à vocation touristique :*  
1 place pour 4 logements ou chambres de superficie inférieure à 25 m<sup>2</sup> ou pour 2 logements ou chambres dont la superficie est comprise entre 25 et 40 m<sup>2</sup>.  
Les règles générales s'appliquent pour les logements ou chambres d'une superficie supérieure à 40 m<sup>2</sup>.
  - *Restaurants :*  
1 place par tranche de 10,00 m<sup>2</sup> de salle de restauration.
- Pour les opérations de construction comportant plus de 5 logements, il devra être prévu des places de stationnement réservées pour les visiteurs, représentant au moins 15 % du nombre de logements construits.
- Pour les places de stationnement qui font défaut aux nouvelles constructions, le constructeur pourra toutefois être autorisés à :
- réaliser sur un autre terrain que le terrain d'assiette de l'opération dans un rayon de 300,00 m du lieu de construction, à condition que soit apportée la preuve de la réalisation effective de ces places de stationnement ;
  - justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement situé à moins de 300,00 mètres du lieu de construction.
- En ce qui concerne les équipements collectifs, il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant à la nature de l'activité de l'équipement.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Places de stationnement pour les vélos**

- *Pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements :*  
Il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
  - 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
  - 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.
 L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.
- *Pour les constructions à usage de bureaux :*  
Il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant : 1,5 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 5 m<sup>2</sup>. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- *Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :*  
Sans préjudice des dispositions des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14.8 du Code de la Construction et de l'Habitation, le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 1 place minimum par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.
- *Pour les activités :*  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%<sup>1</sup> de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.  
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

<sup>1</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

- *Pour l'artisanat :*  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 1 place pour 10 personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.  
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.
- *Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif :*  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%<sup>2</sup> de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- *Pour les établissements scolaires :*  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 1 place pour 8 à 12 élèves.  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%<sup>3</sup> de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.  
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

#### **Containers de collecte des ordures ménagères adaptés au tri sélectif :**

Le stationnement des containers sera prioritairement prévu à l'intérieur des constructions ou des annexes. En cas d'impossibilité technique, des espaces seront prévus aux abords et aménagés tels qu'il est dit à l'article UA 13 du présent règlement.

Ces locaux ou aires, conformes aux prescriptions sanitaires, seront disposés de manière à faciliter la présentation à la collecte ; les cheminements seront étudiés à cet effet.

#### **Exceptions :**

- Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

#### **Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme :**

- Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

#### **Dans ces deux cas, les aires de stationnement prévues hors du terrain d'assiette doivent être situées à une distance maximale de 300 mètres de ce terrain d'assiette.**

- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- En application de l'article L151-34 à 36 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

<sup>2</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

<sup>3</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

## **ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès ou des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.

Il sera planté au moins un arbre, dont le diamètre du tronc soit égal ou supérieur à 15 cm, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain traité en espace vert.

Pour ces espaces libres, seront évités les mouvements de sol importants de nature à modifier l'aspect des terrains ou leurs pentes naturelles.

- Un cahier de recommandations pour les plantations situé en annexe du règlement apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes qui sont relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition.

Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.

- De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.

- Seront interdits les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, exceptions faites de ceux nécessaires à la réalisation des constructions et de leurs divers accès.

- Les locaux et aires de dépôts ou de stockage en particulier ceux destinés aux containers de collecte des ordures ménagères visibles des voies ou des espaces libres communs devront être soit bordés par un mur de protection enduit et pourvu d'un chaperon, soit accompagnés de tous dispositifs adaptés pour assurer leur intégration dans le site tels que claustra, éléments de bois naturel, haie vive...

- Pour les opérations de construction à usage d'habitat, comportant plus de 10 logements, il pourra être imposé des aires récréatives perméables aménagées à destination des enfants et comportant des jeux.

Les constructeurs pourront être tenus quitte de cette obligation si l'opération de construction est située à une distance inférieure à 100,00 mètres d'un parc ou d'un jardin public.

- Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager.

### **Cas particulier :**

Pour les espaces libres, non bâtis, situés à une altitude inférieure à la cote de référence (crues centennales) 35,70 m NGF, le traitement des surfaces devra permettre un libre écoulement des eaux en cas de crues.

Les plantations en zone inondable doivent être espacées et constituées d'arbres de haute tige, les arbustes à branches basses seront évités. Les haies vives étant interdites.

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRi de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

### **Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés qui sont repérés sur les documents graphiques au titre des espaces boisés classés doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.113-1, L. 113-2, L. 113-6 et L. 113-7 du Code de l'urbanisme, qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, ce classement en espaces boisés classés entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article 311-1 du Code forestier.

- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

## **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

# Zone UBa

## CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UB a est une zone qui regroupe un habitat peu dense comprenant une forme bâtie principalement pavillonnaire.*

*La zone UB a qui comprend le secteur le plus important de la commune, couvrant une partie du coteau, une partie du plateau et, dans une moindre mesure, une partie de la plaine de l'Yerres. Cette zone se compose principalement d'un tissu pavillonnaire hétérogène.*

*Elle est partiellement située en zone soumise à risque d'inondation des crues de Seine et des crues de l'Yerres.*

*Elle comprend un sous-secteur UBa1 proche du centre-ville dont les règles particulières permettent une densification sensiblement plus importante.*

*Tout aménagement impliquant une imperméabilisation de plus de 400 m<sup>2</sup> situé dans le lit majeur de l'Yerres et délimité par le PPRi (c.f plan de zonage), devra obligatoirement faire l'objet d'un dépôt de dossier au titre de la Loi sur l'Eau auprès des services instructeurs de la Police de l'Eau. Par ailleurs, sauf cas particulier, le SAGE de l'Yerres interdit l'imperméabilisation de plus de 400 m<sup>2</sup> dans le lit majeur de l'Yerres.*

## OBJECTIF DU REGLEMENT

*L'objectif de la zone UB a est de pérenniser les formes bâties généralement rencontrées sur le coteau.*

## RAPPELS GENERAUX :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en vertu des articles L433-3 et suivants et R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.*
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles L421-2 et suivants et R. 421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles L. 451-1 à L. 451-3 L. 451-1 à L. 451-3 et R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'Urbanisme.*
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L.113-1 et L. 113-2 et R421-23-2.*
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots, en dérogation aux dispositions de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme.*

## **ARTICLE U B a 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère de la zone, sont interdites et notamment :**

- Les installations classées, sauf conditions particulières.
- Les entrepôts, sauf conditions particulières.
- Les dépôts de ferraille, papier, cartons, déchets, gravoies, matériaux, combustibles solides ou liquides, (sauf stockage strictement nécessaire au fonctionnement des chaufferies) ;
- Les activités industrielles, agricoles et forestières.
- Les campings et caravanings ainsi que le stationnement groupé de caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-48 et R.111-49R.111-49 du Code de l'Urbanisme.

Toute zone humide de plus de 1000 m<sup>2</sup> (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particuliers.

Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400 m<sup>2</sup> dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.

## **ARTICLE U B a 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .**

### **Conditions particulières relatives aux annexes :**

L'annexe est autorisée à condition qu'elle ne soit pas accolée à la construction principale, qu'elle ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur, et dans la limite d'une annexe par unité foncière.

Dans les secteurs concernés par le PPRI de l'Yerres, se référer à la définition de l'Annexe située au Titre VI : Lexique du présent document.

### **Conditions particulières relatives aux installations classées soumises à déclaration :**

Les installations classées soumises à déclaration peuvent être autorisées, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soit mise en œuvre toute disposition utile pour en limiter les nuisances sur le voisinage.

### **Conditions particulières relatives au patrimoine bâti et paysager :**

Pour les îlots ou constructions reportés aux documents graphiques (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme), pour des motifs historiques, culturels ou de patrimoine architectural, les prescriptions suivantes sont applicables :

- la démolition est interdite ;
- les constructions devront être maintenues dans les volumes, hauteurs et emprises initiales ;
- toutes modifications ou réhabilitations devront être réalisées dans le souci de conserver le caractère architectural d'origine de la construction ;

### **Conditions particulières relatives aux entrepôts :**

Les entrepôts ne pourront être autorisés que s'ils sont nécessaires à l'activité exercée sur le terrain où ils sont réalisés.

### **Conditions particulières relatives aux constructions admises en zone inondable :**

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

## **ARTICLE U B a 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

### **Les accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,5 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5,5 mètres s'il dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres destinations de construction autorisées dans la zone.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès (se référer au règlement Sécurité Incendie SDIS).

Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de l'accès.

Un seul accès véhicule par unité foncière est autorisé.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne à la circulation est la moindre (à évaluer en fonction du gabarit de la voie, du stationnement, de la sécurité, des flux, ...).

Les rampes d'accès aux garages établis en sous-sol devront être réalisées en matériaux permettant une libre infiltration des eaux de ruissellement, exception faite des deux bandes de roulement pour les véhicules. Cette prescription ne s'applique pas aux rampes d'accès des parkings souterrains devant accueillir plus de 4 véhicules. Il devra être prévu pour ces derniers, un (ou des) système(s) de stockage (art. UB 4) prenant en compte les surfaces imperméabilisées.

### **La voirie :**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de voie ne doit pas être inférieure à 3,5 mètres si elle dessert jusqu'à deux logements et de 5,5 mètres si elle dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres destinations de construction autorisées dans la zone (trottoir(s) et chaussée roulante compris).

Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de la voie.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

## **ARTICLE U B a 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Assainissement**

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

#### **4.2 Eaux pluviales**

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées doivent être gérées en zéro rejet.

Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Si pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

#### **4.3 Déchets ménagers et assimilés**

Pour toute opération à destination d'habitation de 30 logements ou plus, la réalisation de bornes enterrées doit être systématiquement étudiée en lien avec les services de la ville. La solution retenue de containers enterrés ou bacs aériens classiques devra être justifiée.

### **ARTICLE U B a 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE U B a 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Pour l'application du présent article, les voies privées sont assimilées aux voies publiques.**

Les distances calculées au présent article par rapport à l'alignement seront pour les voiries privées calculées par rapport à la limite du terrain sur la voirie.

- Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement à une distance minimale de 5,00 m.

#### **Exceptions :**

- L'implantation de constructions pourra être autorisée ou imposée à l'alignement ou suivant un retrait de l'alignement inférieur à 5,00 m afin d'assurer une continuité de façade par rapport aux constructions avoisinantes ;
- L'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation ou d'activité édifée avant l'approbation du PLU (17 janvier 2005) à une distance inférieure à 5,00 m de l'alignement, pourra être autorisée dans le prolongement vertical ou horizontal du bâti existant, à condition qu'il n'ait pas pour effet de réduire la distance minimale existante entre la construction ainsi agrandie et l'alignement ;
- Les constructions à usage exclusif de garage pourront être implantées à l'alignement à condition d'être implantée perpendiculairement à la voie ;
- Les constructions des ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de celui-ci.
- Les locaux et espaces aménagés en vue du stationnement des containers de collecte des ordures ménagères adaptés au tri sélectif pourront être implantés à l'alignement ou en retrait de l'alignement de la voirie.

## ARTICLE UBa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

### **Modes d'implantation :**

- Dans une bande de 30 mètres, comptés à partir de la limite de propriété sur sa voie de desserte, si la distance minimale entre deux limites séparatives opposées mesurées au droit de la construction projetée est inférieure à 13,00 mètres, l'implantation sera autorisée :
  - sur une ou deux limites séparatives
  - ou en retrait.
- Si cette distance est supérieure ou égale à 13,00 mètres et inférieure ou égale à 16,00 mètres, l'implantation sera autorisée :
  - sur une limite séparative
  - ou en retrait.
- Si cette distance est supérieure à 16,00 mètres, l'implantation sera autorisée en retrait.
  
- Au-delà de la bande des 30,00 mètres, l'implantation sera autorisée :
  - uniquement en retrait.
  
- Les constructions ne devront pas excéder 20,00 m de longueur sur une limite séparative.
  
- Les piscines, jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries ne pourront s'implanter à moins de 2,5 mètres des limites séparatives, tous rebords inclus.

### **En cas de retrait :**

La distance mesurée perpendiculairement en tous points d'une façade ne comportant pas d'ouvertures, ou ne comportant que des ouvertures de faibles dimensions (4 maximum par façade) telles que définies ci-après, au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale ou supérieure à 2,50 m. Dans les autres cas, cette distance doit être égale ou supérieur à 8,00 m.

*Les ouvertures de faibles dimensions sont celles dont le tableau est inférieur ou égal à 0,40m<sup>2</sup>*

**Secteur UBa1 :** les prescriptions ci-avant définies s'appliquent sauf dans le cas d'une marge de recul minimale des constructions par rapport au fond de parcelle telle que reportée sur le document graphique.

*Nota : Les ouvertures indiquées au présent article sont celles créant des vues directes.*

### **Cas particuliers :**

- Pour les ouvrages architecturaux ou constructifs, tels que : balcons, saillies, loggias, terrasses surélevées..., les règles suivantes devront s'appliquer :
  - Si l'ouvrage est établi à une hauteur par rapport au terrain naturel comprise entre 0,5 m et 1m, la distance mesurée perpendiculairement au droit de l'ouvrage au point de la limite séparative la plus proche, doit être égale ou supérieure à 4 mètres.
  - Si l'ouvrage est établi à une hauteur par rapport au terrain naturel supérieure à 1m, la distance prévue ci-dessous est portée à 8 mètres.

Nota : Les ouvrages précités dont la réalisation est accompagnée de l'édification d'un mur pare vue faisant écran entre lesdits ouvrages et les limites séparatives, ne sont pas assujetti à ce cas particulier.

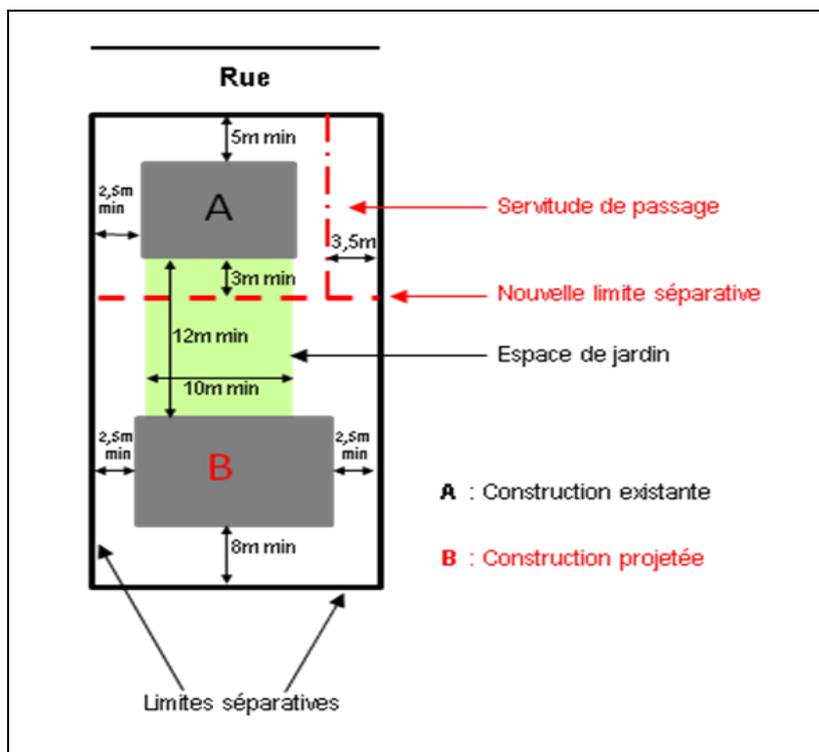
Le mur pare vue sera fixe, constitué de matériaux opaques ou translucides ou mixtes et d'une hauteur minimale de 1,80 m, sans pouvoir dépasser 2,5 m.

- Pour les terrains bordés par plusieurs voies, l'implantation est autorisée sur une ou deux limites séparatives ou en retrait.

➤ Dans le cas d'une division parcellaire :

Dans le cas d'une nouvelle construction implantée à l'avant ou à l'arrière de la construction existante, en sus des règles précitées, les constructions existantes doivent s'écarter d'une distance égale :

- à au moins 3 mètres de la limite séparative de division ;
- à au moins 12 mètres de la nouvelle construction sur une largeur de 10 mètres minimum comptée en tout point de la nouvelle façade ou du nouveau mur pignon, conformément aux dispositions figurant à l'article UBa.13.



#### **Exceptions :**

- Les annexes pourront être implantées sur une ou deux limites séparatives adjacentes sur une longueur maximale de 15,00 m.
  - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, pourront être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de celles-ci.
  - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation ou d'activité avant l'approbation du PLU (17 janvier 2005) édifée à une distance inférieure à celles définies au présent article, celui-ci pourra être autorisé dans le prolongement vertical ou horizontal du bâti existant, à condition qu'il n'ait pas pour effet de réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ainsi agrandie.
- Dans ce cas, la partie de la façade prolongée ne comportera pas d'ouvertures, sauf possibilité d'ouvertures de faibles dimensions telles que définies au présent article dans la marge comprise entre 2,50 m et moins de 8,00 m de la limite séparative.

➤ Dans le cas d'une cour commune, ce sont les dispositions de l'article 8 qui deviennent applicables.

#### **ARTICLE UBa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .**

Si les bâtiments non contigus sont implantés sur une même propriété de telle façon que des façades de ces bâtiments soient en vis-à-vis, les règles suivantes devront s'appliquer :

Si l'une des deux façades comporte des ouvertures autre que de faibles dimensions tel qu'il est dit à l'article UBa 7 du présent règlement, et l'autre non, la distance la plus courte, mesurée perpendiculairement d'une façade à l'autre, doit être égale ou supérieur à 8,00 mètres.

Si les deux façades comportent des ouvertures autres que de faibles dimensions, cette distance est portée à 16,00 mètres.

Il n'est pas prescrit de distance minimale entre les bâtiments principaux et les annexes.

*Nota : Les ouvertures indiquées au présent article sont celles créant des vues directes.*

## **ARTICLE UBa 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions y compris celle des bâtiments annexes, ne peut excéder **30 %** de la surface du terrain.

L'emprise au sol de l'annexe ne peut excéder 10 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs concernés par le PPRI de l'Yerres, se référer à la définition de l'Annexe située au Titre VI : Lexique du présent document.

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

**Secteur UBa1** : l'emprise au sol totale des constructions y compris celle des bâtiments annexes, ne peut excéder **40 %** de la surface du terrain.

### **Exceptions :**

- Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, le présent article est sans objet.

## **ARTICLE UBa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement en tous points de celle-ci (hormis antenne, pylône et cheminée, etc..) au niveau du sol du terrain naturel, avant travaux.

La hauteur maximale des constructions se définit comme suit :

- 10 mètres au faîtage et 7 mètres en façade.

La hauteur totale des annexes ne peut excéder 3 mètres.

Les sommets des cheminées, les sorties d'escaliers, les pylônes, les supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur ainsi que tout édifice technique peuvent dépasser le volume du toit.

## ARTICLE UB a 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .

**L'aspect des constructions et des clôtures, sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.**

### Rappel :

En application des dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

### LES FAÇADES :

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'enduit ne peuvent être laissés apparents (tels que parpaings, briques, etc...)
- Les enduits ne pourront être laissés bruts sauf s'ils ont reçus une coloration dans la masse.
- Les façades bois pourront être laissées naturelles, lasurées ou peintes.
- La couleur blanche pure est interdite sauf pour les encadrements, les modénatures, frontons, etc...
- Les crépis d'aspect « à la tyrolienne » sont interdits.
- Les façades secondaires doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles et notamment pour le traitement des pignons. Si ces derniers sont aveugles, il sera veillé à rompre l'uniformité des surfaces par tout moyen approprié : modénature, utilisation de tons différents...
- Les antennes paraboliques et les antennes relais implantées sur les façades donnant sur les voies publiques sont interdites.
- Pour les autres façades, si ces dispositifs sont visibles de ces voies, ils devront être d'une couleur leur permettant de s'harmoniser avec celle des façades sur lesquelles ils sont installés.
- Les annexes édifiées en zones inondables seront ouvertes sur au moins 3 côtés.

### LES TOITURES :

- Les toitures en pente seront réalisées en matériaux traditionnels et devront se composer d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 30° et 45°, sauf s'il s'agit d'une toiture dite à la Mansart.
- Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises pour les vérandas et les annexes.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées sous forme de toiture verte intensive, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales.  
Les toitures terrasses sont également autorisées à condition que la parcelle accueille (au sein du jardin ou du bâtiment) une production d'énergie renouvelable représentant 30% de la consommation énergétique totale de la construction.
- En cas d'agrandissement d'une construction existante, ou réfection de toiture, la couverture pourra être adaptée aux matériaux déjà existants.
- **L'utilisation de matériaux légers tels que la tôle ondulée, panneau de fibrociment, revêtement souple de type shingle en papier ou toile goudronnés, etc., est interdite** pour les constructions neuves et les agrandissements.

### Exceptions :

- Les toitures des annexes pourront être réalisées d'un seul versant, ainsi que pour les agrandissements.
- Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, les toitures seront en terrasse ou à pente(s).

### **LES CLOTURES :**

- Leur hauteur totale ne pourra excéder 2,00 mètres.
- Elles seront réalisées soit en plein sur toute la hauteur soit composées d'une partie pleine qui n'excèdera pas 1,40 mètre de hauteur, surmontée d'une partie ajourée (claire voie), telle que grille, barreaudage ... **Pour cette partie, l'utilisation de matériaux non rigides tels que le grillage souple, maillé, etc, est interdite.**
- Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles seront enduites.
- Les clôtures en maçonnerie ou en pierre seront surmontées d'un chaperon à pente(s).
- Les clôtures définitives utilisées habituellement en provisoire pour clore les chantiers telles que clôtures de châtaigner, bacculat, ou bardage de tôle, etc... sont interdites.
- Les clôtures pleines préfabriquées en éléments bruts sont interdites, sauf en prolongement des clôtures existantes déjà réalisées avec ce type d'élément.
- Les piliers de soutènement pourront dépasser la hauteur des clôtures sans pouvoir excéder 2,50 m.
- Les clôtures sur limites séparatives pourront être réalisées en grillage sur poteau (le grillage souple maillé est interdit).

### **Cas particulier :**

- **Pour les clôtures sur voie, la partie pleine ne dépassera pas 1,40 m.**
- Pour les terrains dont l'altitude est inférieure à la cote de référence (crues centennales) 35,70 m NGF, les clôtures devront permettre un libre écoulement des eaux en cas de crues.
- Pour les terrains donnant directement sur des voies où une circulation automobile est intense, telles qu'identifiées au plan figurant dans le présent règlement, les clôtures donnant sur ladite voie pourront être réalisées en plein sur la hauteur totale autorisée.

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRi de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

### **REGLES RELATIVES AUX INSTALLATIONS DE SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE**

- L'installation des dispositifs environnementaux de type panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, cuve de récupération des eaux pluviales..., est autorisée sous réserve qu'une cohérence avec l'architecture du projet soit assurée.
- Les citernes de récupération d'eau de pluie non enterrées sont également autorisées y compris sur les toits terrasses à condition qu'un aménagement soit prévu pour en atténuer l'impact visuel et assurer une cohérence avec l'architecture du projet.

## **ARTICLE UB a 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

### **Dimensions minimales des places :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Dégagement : 5,00 m pour les places de stationnement en épis et perpendiculaires à la voirie d'accès.

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Places pour motocyclettes : 2,40 x 0,90 m

### **Rampes :**

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle du fil d'eau de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

### **Surface minimale de stationnement :**

Il sera prévu autant que de besoin une ou des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Ces places, ainsi que les accès et les circulations seront aménagés suivant la réglementation en vigueur.

*Aménagement particulier : la bande latérale prévue à côté des places de stationnement aménagés doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m ; et la largeur totale de l'emplacement ne peut être inférieure à 3,30 m.*

- Les places des parcs de stationnement seront disposées de telle façon que chacune d'elles puisse bénéficier d'un dégagement suffisant permettant d'effectuer les manœuvres.

Pour les logements ne nécessitant que deux places de stationnement, l'une d'elles pourra être en position « commandée ».

*Calcul du nombre de places lorsque la surface affectée au stationnement est indiquée en % de surface de plancher :*

$$\text{Nombre de place} = \frac{\text{surface de plancher autorisée} \times \% \text{ préconisé}}{25}$$

Si le calcul de places n'est pas un nombre entier, il devra être arrondi à l'entier supérieur.

### **Stationnement exigé :**

- *Pour les constructions à usage d'habitation excepté dans la zone UBa1 : 1,9 place par logement.*
- *Pour les constructions à usage d'habitation dans la zone UBa1 :*
  - 1 place par logement du studio aux 2 pièces ;
  - 1,5 place pour les logements de 3 pièces ;
  - 1,9 places pour les logements de 4 pièces et plus.
- *Pour les logements sociaux :*
  - 1 place par logement, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme.
- *Pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare :*
  - Il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- *Pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare :*
  - Il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- *Pour les établissements commerciaux, services et activités, commerces courants, hôtels et restaurants :*
  - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- *Pour les équipements sanitaires, maisons de retraite, foyers de personnes âgées, résidences d'accueil :*
  - 1 place pour 4 chambres.
- *Restaurants :*
  - 1 place par tranche de 10,00 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

- Pour toute nouvelle construction, une place de stationnement au minimum doit être réalisée dans le volume de la construction ou en sous-sol.

- Pour toutes nouvelles opérations de construction comportant plus de 2 logements, 50% du nombre de places de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction. Le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au chiffre entier supérieur.

- Pour les opérations de construction comportant plus de 5 logements, il devra être prévu des places de stationnement réservées pour les visiteurs, représentant au moins 15 % du nombre de logements construits.

- Pour les places de stationnement qui font défaut aux nouvelles constructions, le constructeur pourra toutefois être autorisé à :

- réaliser sur un autre terrain que le terrain d'assiette de l'opération dans un rayon de 300,00 m du lieu de construction, à condition que soit apportée la preuve de la réalisation effective de ces places de stationnement ;

- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement situé à moins de 300,00 mètres du lieu de construction.

- Tout calcul de places ne donnant pas un nombre entier devra être arrondi à l'entier supérieur.

- En ce qui concerne les équipements collectifs, il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant à la nature de l'activité de l'équipement.

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Places de stationnement pour les vélos**

- *Pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements :*  
Il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
  - 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
  - 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.
- *Pour les constructions à usage de bureaux :*  
Il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant : 1,5 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 5 m<sup>2</sup>. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- *Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :*  
Sans préjudice des dispositions des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14.8 du Code de la Construction et de l'Habitation, le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 1 place minimum par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.
- *Pour les activités :*  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%<sup>4</sup> de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.  
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.
- *Pour l'artisanat :*  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 1 place pour 10 personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.  
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.
- *Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif :*  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%<sup>5</sup> de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- *Pour les établissements scolaires :*  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 1 place pour 8 à 12 élèves.  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%<sup>6</sup> de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.  
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

### **Containers de collecte des ordures ménagères adaptés au tri sélectif :**

Le stationnement des containers sera prioritairement prévu à l'intérieur des constructions ou des annexes. En cas d'impossibilité technique, des espaces seront prévus aux abords et aménagés tels qu'il est dit à l'article UBa 13 du présent règlement.

Ces locaux ou aires, conformes aux prescriptions sanitaires, seront disposés de manière à faciliter la présentation à la collecte ; les cheminements seront étudiés à cet effet.

### **Exceptions :**

- Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

<sup>4</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

<sup>5</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

<sup>6</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

### **Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme :**

- Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

**Dans ces deux cas, les aires de stationnement prévues hors du terrain d'assiette doivent être situées à une distance maximale de 300 mètres de ce terrain d'assiette.**

- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

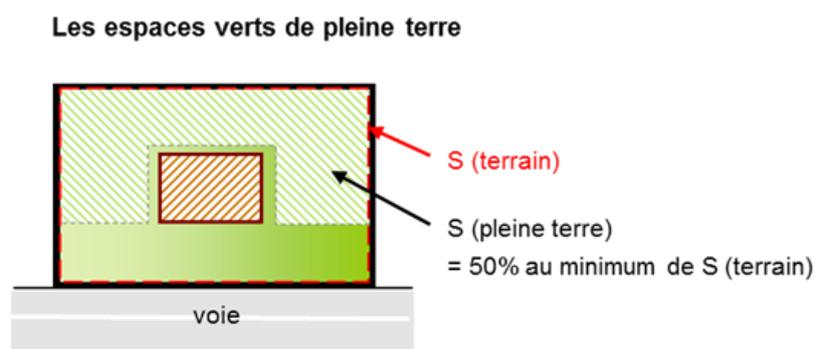
- En application de l'article L151-34 à 36 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

### **ARTICLE U B a 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

50% du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager avec une épaisseur minimum de 60 cm.



- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès ou des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.

Il sera planté au moins un arbre, dont le diamètre du tronc soit égal ou supérieur à 15 cm, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain traité en espace vert.

Pour ces espaces libres, seront évités les mouvements de sol importants de nature à modifier l'aspect des terrains ou leurs pentes naturelles.

- Un cahier de recommandations pour les plantations situé en annexe du règlement apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes qui sont relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition.

Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.

De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.

- Seront interdits les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, exceptions faites de ceux nécessaires à la réalisation des constructions et de leurs divers accès.

- Les locaux et aires de dépôts ou de stockage en particulier ceux destinés aux containers de collecte des ordures ménagères visibles des voies ou des espaces libres communs devront être bordés soit par un mur de protection enduit et pourvu d'un chaperon soit par tous dispositifs adaptés pour assurer leur intégration dans le site tels que claustra, éléments de bois naturel, haie vive...

- Pour les opérations de construction à usage d'habitat, comportant plus de 10 logements, il pourra être imposé des aires récréatives aménagées à destination des enfants et comportant des jeux.

Les constructeurs pourront être tenus quittes de cette obligation si l'opération de construction est située à une distance inférieure à 100,00 mètres d'un parc ou d'un jardin public.

- Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager.

#### **Cas particulier :**

Pour les terrains issus d'une division parcellaire, afin de préserver des espaces de jardins en prolongement des constructions principales, un espace libre de toute construction doit être préservé en vis-à-vis entre la façade existante ou le pignon existant et la façade projetée ou le pignon projeté. Cet espace doit avoir une largeur minimale de 10 mètres et une longueur d'au moins 12 mètres.

Pour les espaces libres, non bâtis, situés à une altitude inférieure à la cote de référence (cruces centennales) 35,70 m NGF, le traitement des surfaces devra permettre un libre écoulement des eaux en cas de crues.

Les plantations en zone inondable doivent être espacées et constituées d'arbres de haute tige, les arbustes à branches basses seront évités. Les haies vives étant interdites.

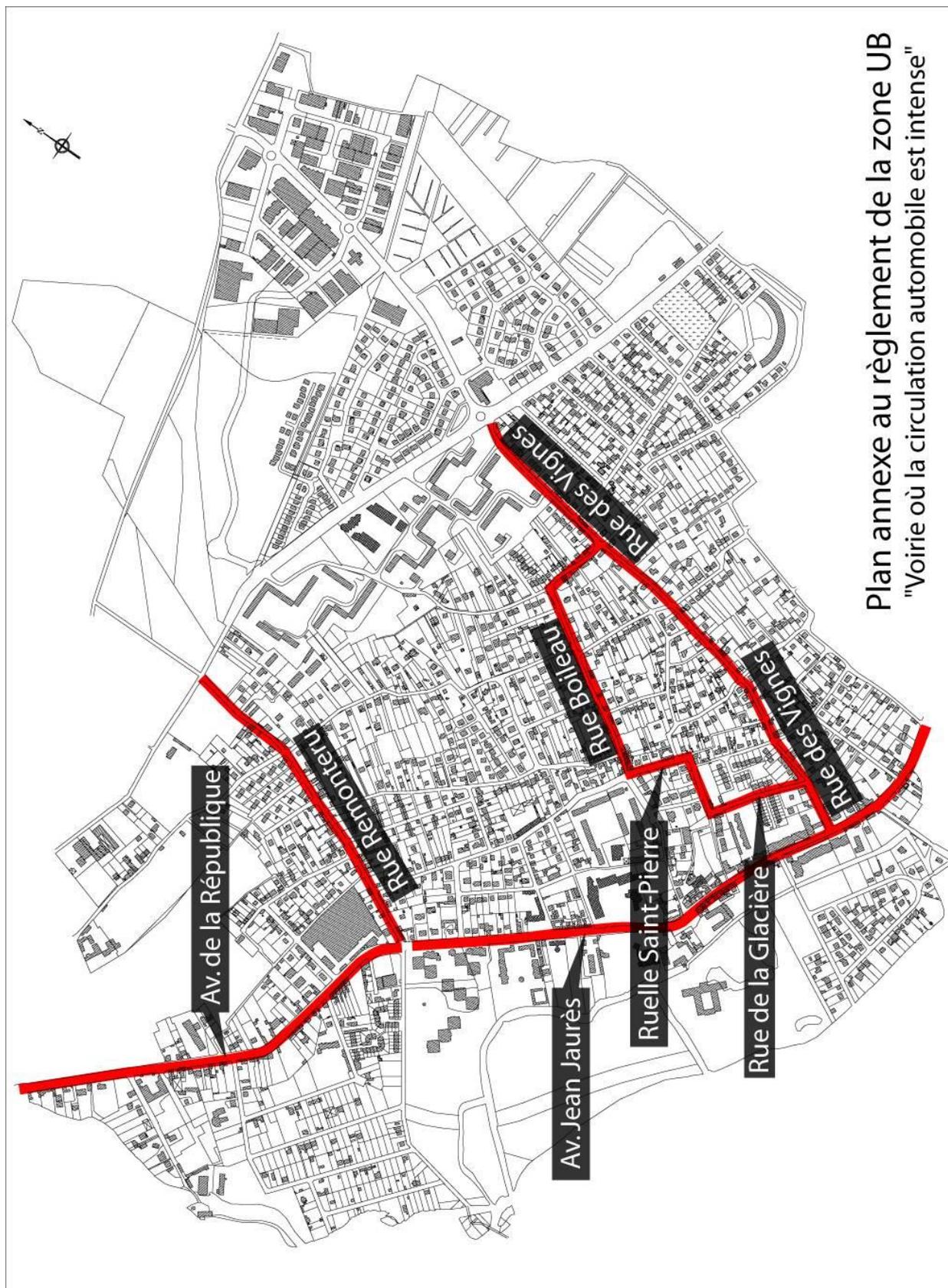
Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRi de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

#### **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés qui sont repérés sur les documents graphiques au titre des espaces boisés classés doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L. 113-, L. 113-6 et L. 113-7 du Code de l'urbanisme, qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, ce classement en espaces boisés classés entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article 311-1 du Code forestier.

## **ARTICLE U B a 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.



Plan annexe au règlement de la zone UB  
"Voie où la circulation automobile est intense"

# Zone UBb

## CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UB b comporte des constructions plus récentes qu'en zone UB a. Il s'agit d'un secteur d'habitat groupé sur le plateau, de part et d'autre de la rue Daniel Mayer. Cette zone se compose principalement d'un tissu pavillonnaire homogène.*

## OBJECTIF DU REGLEMENT

*L'objectif de la zone UB b est d'assurer un fonctionnement adéquat aux groupes d'habitations réalisé dans ce secteur en lui attribuant les règles propres qui ont présidés à sa réalisation.*

## RAPPELS GENERAUX

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration en vertu des articles L433-3 et suivants et R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles L421-2 et suivants et R. 421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles L. 451-1 à L. 451-3 et R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L.113-1 et L. 113-2 et R421-23-2.*
- *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots, en dérogation aux dispositions de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme.*

## **ARTICLE U B b 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère de la zone, sont interdites et notamment :**

- Les installations classées, sauf conditions particulières.
- Les entrepôts.
- Les constructions destinées aux commerces et à l'artisanat.
- Les hôtels.
- Les dépôts de ferraille, papier, cartons, déchets, gravoies, matériaux, combustibles solides ou liquides, (sauf stockage strictement nécessaire au fonctionnement des chaufferies) ;
- Les activités industrielles, agricoles et forestières.
  - Les campings et caravanings ainsi que le stationnement groupé de caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-48 et R. 111-49 du Code de l'Urbanisme.

Toute zone humide de plus de 1000 m<sup>2</sup> (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particuliers.

Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400 m<sup>2</sup> dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.

## **ARTICLE U B b 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

La construction et l'utilisation des sols sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la préservation des milieux naturels (dont les zones humides) et des paysages (article L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme).

### **Conditions particulières relatives aux annexes :**

L'annexe est autorisée à condition qu'elle ne soit pas accolée à la construction principale, qu'elle ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur, et dans la limite d'une annexe par unité foncière.

## **ARTICLE U B b 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

### **ACCES ET VOIRIE**

#### **Les accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,5 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5,5 mètres s'il dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres destinations de construction autorisées dans la zone.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès (se référer au règlement Sécurité Incendie SDIS).

Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de l'accès.

Un seul accès véhicule par unité foncière est autorisé.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne à la circulation est la moindre (à évaluer en fonction du gabarit de la voie, du stationnement, de la sécurité, des flux, ...).

Les rampes d'accès aux garages établis en sous-sol devront être réalisées en matériaux permettant une libre infiltration des eaux de ruissellement, exception faite des deux bandes de roulement pour les véhicules. Cette prescription ne s'applique pas aux rampes d'accès des parkings souterrains devant accueillir plus de 4 véhicules. Il devra être prévu pour ces derniers, un (ou des) système(s) de stockage (art. UB 4) prenant en compte les surfaces imperméabilisées.

#### **La voirie :**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de voie ne doit pas être inférieure à 3,5 mètres si elle dessert jusqu'à deux logements et de 5,5 mètres si elle dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres destinations de construction autorisées dans la zone (trottoir(s) et chaussée roulante compris).

Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de la voie.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

## **ARTICLE U B b 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Assainissement**

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

### **4.2 Eaux pluviales**

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées doivent être gérées en zéro rejet.

Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

## ARTICLE U B b 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

## ARTICLE U B b 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Pour l'application du présent article, les voies privées sont assimilées aux voies publiques.**

Les distances calculées au présent article par rapport à l'alignement seront pour les voiries privées calculées par rapport à la limite du terrain sur la voirie.

- Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement à une distance minimale de 5,00 m.

### **Exceptions :**

- L'implantation de constructions pourra être autorisée ou imposée à l'alignement ou suivant un retrait de l'alignement inférieur à 5,00 m afin d'assurer une continuité de façade par rapport aux constructions avoisinantes ;
- L'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation ou d'activité édifiée avant l'approbation du PLU (17 janvier 2005) à une distance inférieure à 5,00 m de l'alignement, pourra être autorisée dans le prolongement vertical ou horizontal du bâti existant, à condition qu'il n'ait pas pour effet de réduire la distance minimale existante entre la construction ainsi agrandie et l'alignement ;
- Les constructions des ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de celui-ci.
- Les locaux et espaces aménagés en vue du stationnement des containers de collecte des ordures ménagères adaptés au tri sélectif pourront être implantés à l'alignement ou en retrait de l'alignement de la voirie.

***Les annexes pourront être implantées à l'alignement ou en retrait sur le Chemin du Grand Haha ou sur les cheminements et espaces piétonniers.***

## ARTICLE U B b 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

### **Modes d'implantation :**

L'implantation des constructions est autorisée sur une ou deux limites séparatives ou en retrait de ces limites. Les façades implantées en limite séparative ne devront pas comporter d'ouvertures.

Les piscines, jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries ne pourront s'implanter à moins de 2,5 mètres des limites séparatives, tous rebords inclus.

### **En cas de retrait :**

La distance mesurée perpendiculairement en tous points d'une façade ne comportant pas d'ouvertures, ou ne comportant que des ouvertures de faibles dimensions (4 maximum par façade) telles que définies ci-après, au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale ou supérieure à 2,50 m. Dans les autres cas, cette distance doit être égale ou supérieur à 8,00 m.

*Les ouvertures de faibles dimensions sont celles dont le tableau est inférieur ou égal à 0,40m<sup>2</sup>*

***Nota : Les ouvertures indiquées au présent article sont celles créant des vues directes.***

### **Cas particuliers :**

Pour les ouvrages architecturaux ou constructifs, tels que : balcons, saillies, loggias, terrasses surélevées..., les règles suivantes devront s'appliquer :

- Si l'ouvrage est établi à une hauteur par rapport au terrain naturel comprise entre 0,5 m et 1m, la distance mesurée perpendiculairement au droit de l'ouvrage au point de la limite séparative la plus proche, doit être égale ou supérieure à 4 mètres.
- Si l'ouvrage est établi à une hauteur par rapport au terrain naturel supérieure à 1m, la distance prévue ci-dessous est portée à 8 mètres.

Nota : Les ouvrages précités dont la réalisation est accompagnée de l'édification d'un mur pare vue faisant écran entre lesdits ouvrages et les limites séparatives, ne sont pas assujetti à ce cas particulier.

Le mur pare vue sera fixe, constitué de matériaux opaques ou translucides ou mixtes et d'une hauteur minimale de 1,80 m, sans pouvoir dépasser 2,5 m.

### **Exceptions :**

- Les annexes pourront être implantées sur une ou deux limites séparatives adjacentes sur une longueur maximale de 15,00 m.

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, pourront être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation ou d'activité avant l'approbation du PLU (17 janvier 2005) édiflée à une distance inférieure à celles définies au présent article, celui-ci pourra être autorisé dans le prolongement vertical ou horizontal du bâti existant, à condition qu'il n'ait pas pour effet de réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ainsi agrandie.

Dans ce cas, la partie de la façade prolongée ne comportera pas des ouvertures, sauf possibilité d'ouvertures de faibles dimensions telles que définies au présent article dans la marge comprise entre 2,50 m et moins de 8,00 m de la limite séparative.

## **ARTICLE UBb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .**

Si les bâtiments contigus sont implantés sur une même propriété de telle façon que des façades de ces bâtiments soient en vis-à-vis, les règles suivantes devront s'appliquer :

Si l'une des deux façades comporte des ouvertures autre que de faibles dimensions tel qu'il est dit à l'article UBb 7 du présent règlement, et l'autre non, la distance la plus courte, mesurée perpendiculairement d'une façade à l'autre, doit être égale ou supérieur à 8,00 mètres.

Si les deux façades comportent des ouvertures autres que de faibles dimensions, cette distance est portée à 16,00 mètres.

Il n'est pas prescrit de distance minimale entre les bâtiments principaux et les annexes.

Dans les autres cas, il n'est pas prescrit de distance minimale.

*Nota : Les ouvertures indiquées au présent article sont celles créant des vues directes.*

## **ARTICLE UBb 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions y compris celle des bâtiments annexes, ne peut excéder **40 %** de la surface du terrain.

L'emprise au sol de l'annexe ne peut excéder 10 m<sup>2</sup>.

**Exceptions :**

- Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, le présent article est sans objet.

**ARTICLE U B b 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement en tous points de celle-ci (hormis antenne, pylône et cheminée, etc) au niveau du sol du terrain naturel, avant travaux.

La hauteur maximale des constructions se définit comme suit :

- 10 mètres au faîtage et 7 mètres en façade.

La hauteur totale des annexes ne peut excéder 3 mètres.

Les sommets des cheminées, les sorties d'escaliers, les pylônes, les supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur ainsi que tout édifice technique peuvent dépasser le volume du toit.

**ARTICLE U B b 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .**

**L'aspect des constructions et des clôtures, sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.**

**Rappel :**

En application des dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

**LES FAÇADES :**

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'enduit ne peuvent être laissés apparents (tels que parpaings, briques, etc...)
- Les enduits ne pourront être laissés bruts sauf s'ils ont reçus une coloration dans la masse.
- Les façades bois pourront être laissées naturelles, lasurées ou peintes.
- La couleur blanche pure est interdite sauf pour les encadrements, les modénatures, frontons, etc...
- Les crépis d'aspect « à la tyrolienne » sont interdits.
- Les façades secondaires doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles et notamment pour le traitement des pignons. Si ces derniers sont aveugles, il sera veillé à rompre l'uniformité des surfaces par tout moyen approprié : modénature, utilisation de tons différents...
- Les antennes paraboliques et les antennes relais implantées sur les façades donnant sur les voies publiques sont interdites.
- Pour les autres façades, si ces dispositifs sont visibles de ces voies, ils devront être d'une couleur leur permettant de s'harmoniser avec celle des façades sur lesquelles ils sont installés.

**LES TOITURES :**

- Les toitures en pente seront réalisées en matériaux traditionnels et devront se composer d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 30° et 45°, sauf s'il s'agit d'une toiture dite à la Mansart.
- Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises pour les vérandas et les annexes.

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées sous forme de toiture verte intensive, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales.

Les toitures terrasses sont également autorisées à condition que la parcelle accueille (au sein du jardin ou du bâtiment) une production d'énergie renouvelable représentant 30% de la consommation énergétique totale de la construction.

- En cas d'agrandissement d'une construction existante, ou réfection de toiture, la couverture pourra être adaptée aux matériaux déjà existants.

**- L'utilisation de matériaux légers tels que la tôle ondulée, panneau de fibrociment, revêtement souple de type shingle en papier ou toile goudronnés, etc., est interdite** pour les constructions neuves et les agrandissements.

#### **Exceptions :**

- Les toitures des annexes pourront être réalisées d'un seul versant, ainsi que pour les agrandissements.

- Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, les toitures seront en terrasse ou à pente(s).

#### **LES CLOTURES :**

- Les clôtures devront respecter l'unité esthétique de l'ensemble immobilier de la rue Daniel Mayer.

- Leur hauteur maximale ne dépassera pas 1,20 m.

- Elles seront réalisées en grillage rigide vert sur potelet.

- La partie des terrains comprise entre la façade principale des habitations donnant sur voie et l'alignement de celle-ci, ne sera pas clôturée.

#### **REGLES RELATIVES AUX INSTALLATIONS DE SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE**

- L'installation des dispositifs environnementaux de type panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, cuve de récupération des eaux pluviales..., est autorisé sous réserve qu'une cohérence avec l'architecture du projet soit assurée.
- Les citernes de récupération d'eau de pluie non enterrées sont également autorisées y compris sur les toits terrasses à condition qu'un aménagement soit prévu pour en atténuer l'impact visuel et assurer une cohérence avec l'architecture du projet.

### **ARTICLE U B b 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

#### **Dimensions minimales des places :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Dégagement : 5,00 m pour les places de stationnement en épis et perpendiculaires à la voirie d'accès.

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Places pour motocyclettes : 2,40 x 0,90 m

#### **Rampes :**

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle du fil d'eau de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

#### **Surface minimale de stationnement :**

Il sera prévu autant que de besoin une ou des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Ces places ainsi que les accès et les circulations seront aménagés suivant la réglementation en vigueur.

*Aménagement particulier : la bande latérale prévue à côté des places de stationnement aménagés doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m ; et la largeur totale de l'emplacement ne peut être inférieure à 3,30 m.*

- Les places des parcs de stationnement seront disposées de telle façon que chacune d'elles puisse bénéficier d'un dégagement suffisant permettant d'effectuer les manœuvres.

Pour les logements ne nécessitant que deux places de stationnement, l'une d'elles pourra être en position dite « commandée ».

*Calcul du nombre de places lorsque la surface affectée au stationnement est indiquée en % de surface de plancher :*

$$\text{Nombre de place} = \frac{\text{surface de plancher autorisée} \times \% \text{ préconisé}}{25}$$

Si le calcul de places n'est pas un nombre entier, il devra être arrondi à l'entier supérieur.

#### **Stationnement exigé :**

- *Pour les constructions à usage d'habitation : 1,9 place par logement.*
- *Pour les logements sociaux :*
  - 1 place par logement, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme.
- *Pour les bureaux et les établissements de services d'activités et restaurants :*
  - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- *Pour les équipements sanitaires, maisons de retraite, foyers de personnes âgées, résidences d'accueil :*
  - 1 place pour 4 chambres.
- *Restaurants :*
  - 1 place par tranche de 10,00 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

- Pour les opérations de construction comportant plus de 5 logements, il devra être prévu des places de stationnement réservées pour les visiteurs, représentant au moins 15 % du nombre de logements construits.

- Pour les places de stationnement qui font défaut aux nouvelles constructions, le constructeur pourra toutefois être autorisés à :

- réaliser sur un autre terrain que le terrain d'assiette de l'opération dans un rayon de 300,00 m du lieu de construction, à condition que soit apportée la preuve de la réalisation effective de ces places de stationnement ;

- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement situé à moins de 300,00 mètres du lieu de construction.

- Tout calcul de places ne donnant pas un nombre entier devra être arrondi à l'entier supérieur.

- En ce qui concerne les équipements collectifs, il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant à la nature de l'activité de l'équipement.

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **Places de stationnement pour les vélos**

- *Pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements :*

Il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

- *Pour les constructions à usage de bureaux :*

Il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant : 1,5 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 5 m<sup>2</sup>. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

- *Pour les activités :*

Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%<sup>7</sup> de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

---

<sup>7</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

- *Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif :*  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%<sup>8</sup> de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- *Pour les établissements scolaires :*  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 1 place pour 8 à 12 élèves.  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%<sup>9</sup> de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.  
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

#### **Containers de collecte des ordures ménagères adaptés au tri sélectif :**

Le stationnement des containers sera prioritairement prévu à l'intérieur des constructions ou des annexes. En cas d'impossibilité technique, des espaces seront prévus aux abords et aménagés tels qu'il est dit à l'article UB b 13 du présent règlement.

Ces locaux ou aires, conformes aux prescriptions sanitaires, seront disposés de manière à faciliter la présentation à la collecte ; les cheminements seront étudiés à cet effet.

#### **Exceptions :**

- Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

#### **Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme :**

- Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

#### **Dans ces deux cas, les aires de stationnement prévues hors du terrain d'assiette doivent être situées à une distance maximale de 300 mètres de ce terrain d'assiette.**

- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- En application de l'article L151-34 à 36 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

<sup>8</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

<sup>9</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

**ARTICLE U B b 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès ou des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.

Il sera planté au moins un arbre, dont le diamètre du tronc soit égal ou supérieur à 15 cm, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain traité en espace vert.

Pour ces espaces libres, seront évités les mouvements de sol importants de nature à modifier l'aspect des terrains ou leurs pentes naturelles.

- Un cahier de recommandations pour les plantations situé en annexe du règlement apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes qui sont relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition.

Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.

De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.

- Seront interdits les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, exceptions faites de ceux nécessaires à la réalisation des constructions et de leurs divers accès.

- Les locaux et aires de dépôts ou de stockage en particulier ceux destinés aux containers de collecte des ordures ménagères visibles des voies ou des espaces libres communs devront être bordés soit par un mur de protection enduit et pourvu d'un chaperon, soit par tous dispositifs adaptés pour assurer leur intégration dans le site tels que claustra, éléments de bois naturel, haie vive...

- Pour les opérations de construction à usage d'habitat, comportant plus de 10 logements, il pourra être imposé des aires récréatives aménagées à destination des enfants et comportant des jeux.

Les constructeurs pourront être tenus quitte de cette obligation si l'opération de construction est située à une distance inférieure à 100,00 mètres d'un parc ou d'un jardin public.

**Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés qui sont repérés sur les documents graphiques au titre des espaces boisés classés doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.113-1, L. 113-2, L. 113-6 et L. 113-7 du Code de l'urbanisme, qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, ce classement en espaces boisés classés entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article 311-1 du Code forestier.

- Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager.

**ARTICLE U B b 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

# Zone UBc

## CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UB c, qui se compose de trois secteurs localisés dans la plaine de l'Yerres. Le premier secteur est à l'ouest de l'allée Henri Sueur ; le deuxième secteur est l'ensemble de logements place des Acacias / place des Sorbiers ; et enfin, le troisième secteur est l'ensemble Rue Simone / rue de la Gare, au sud de la commune. Cette zone présente la particularité d'être en zone inondable.*

*Tout aménagement impliquant une imperméabilisation de plus de 400 m<sup>2</sup> situé dans le lit majeur de l'Yerres et délimité par le PPRI (c.f plan de zonage), devra obligatoirement faire l'objet d'un dépôt de dossier au titre de la Loi sur l'Eau auprès des services instructeurs de la Police de l'Eau. Par ailleurs, sauf cas particulier, le SAGE de l'Yerres interdit l'imperméabilisation de plus de 400 m<sup>2</sup> dans le lit majeur de l'Yerres.*

## OBJECTIF DU REGLEMENT

*L'objectif de la zone UB c est de prévenir les conséquences des inondations en limitant la constructibilité de ce secteur.*

## RAPPELS GENERAUX :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en vertu des articles L433-3 et suivants et R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.*
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles L421-2 et suivants et R. 421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles L. 451-1 à L. 451-3 et R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'Urbanisme.*
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L.113-1 et L. 113-2 et R421-23-2.*
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots, en dérogation aux dispositions de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme.*

## **ARTICLE U B c 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère de la zone, sont interdites et notamment :**

- Les installations classées, sauf conditions particulières.
- Les entrepôts.
- Les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières.
- Les activités de commerce et d'artisanat.
- Les hôtels et bureaux.
- Les dépôts de ferraille, papier, cartons, déchets, gravoies, matériaux, combustibles solides ou liquides, (sauf stockage strictement nécessaire au fonctionnement des chaufferies) ;
- Les activités industrielles, agricoles et forestières.
- Les campings et caravanings ainsi que le stationnement groupé de caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-48 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme.

Toute zone humide de plus de 1000 m<sup>2</sup> (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particuliers.

Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400 m<sup>2</sup> dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.

## **ARTICLE U B c 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .**

### **Conditions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation :**

- Les aménagements et agrandissements des constructions existantes sont autorisés à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter la surface au sol des constructions sur lesquels ils sont réalisés de plus de 15,00 m<sup>2</sup>.

### **Conditions particulières relatives aux annexes :**

L'annexe est autorisée à condition qu'elle ne soit pas accolée à la construction principale, qu'elle ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur, et dans la limite d'une annexe par unité foncière.

Dans les secteurs concernés par le PPRI de l'Yerres, se référer à la définition de l'Annexe située au Titre VI : Lexique du présent document.

### **Conditions particulières relatives au patrimoine bâti et paysager :**

Pour les îlots ou constructions reportés au document graphique (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme), pour des motifs historiques, culturels ou de patrimoine architectural, les prescriptions suivantes sont applicables :

- la démolition est interdite ;
- les constructions devront être maintenues dans les volumes, hauteurs et emprises initiales ;
- toutes modifications ou réhabilitations devront être réalisées dans le souci de conserver le caractère architectural d'origine de la construction ;

### **Conditions particulières relatives aux constructions admises en zone inondable :**

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

## **ARTICLE U B c 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

### **ACCES ET VOIRIE**

**Rappels :** Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage suffisante établie sur fond voisin.

- Un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères.

- Toute voie nouvelle doit correspondre aux caractéristiques sus indiquées, les voies en impasse seront évitées ou aménagées afin que les véhicules utilisant habituellement ces voies puissent manœuvrer.

- Les accès et voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

- Pour les constructions ou les opérations de construction pouvant être desservies par plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où l'intensité du trafic est la moins importante ou sur la voie où cet accès présentera le moins de risques pour les usagers.

- Les rampes d'accès aux garages établis en sous-sol devront être réalisées en matériaux permettant une libre infiltration des eaux de ruissellement, exception faite des deux bandes de roulement pour les véhicules. Cette prescription ne s'applique pas aux rampes d'accès des parkings souterrains devant accueillir plus de 4 véhicules. Il devra être prévu pour ces derniers, un (ou des) système(s) de stockage (art. UB 4) prenant en compte les surfaces imperméabilisées.

## **ARTICLE U B c 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Assainissement**

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

### **4.2 Eaux pluviales**

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées doivent être gérées en zéro rejet.

Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre. En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

#### **ARTICLE U B c 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet

#### **ARTICLE U B c 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Pour l'application du présent article, les voies privées sont assimilées aux voies publiques.**

Les distances calculées au présent article par rapport à l'alignement seront pour les voiries privées calculées par rapport à la limite du terrain sur la voirie.

- Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement à une distance minimale de 5,00 m.

**Exceptions :**

- L'implantation de constructions pourra être autorisée ou imposée à l'alignement ou suivant un retrait de l'alignement inférieur à 5,00 m afin d'assurer une continuité de façade par rapport aux constructions avoisinantes ;
- L'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation ou d'activité édifiée avant l'approbation du PLU (17 janvier 2005) à une distance inférieure à 5,00 m de l'alignement, pourra être autorisée dans le prolongement vertical ou horizontal du bâti existant, à condition qu'il n'ait pas pour effet de réduire la distance minimale existante entre la construction ainsi agrandie et l'alignement ;
- Les constructions à usage exclusif de garage pourront être implantées à l'alignement à condition d'être implantée perpendiculairement à la voie ;
- Les constructions des ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de celui-ci.
- Les locaux et espaces aménagés en vue du stationnement des containers de collecte des ordures ménagères adaptés au tri sélectif pourront être implantés à l'alignement ou en retrait de l'alignement de la voirie.

#### **ARTICLE U B c 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .**

**Modes d'implantation :**

- Dans une bande de 30 mètres, comptés à partir de la limite de propriété sur sa voie de desserte, si la distance minimale entre deux limites séparatives opposées mesurées au droit de la construction projetée est inférieure à 13,00 mètres, l'implantation sera autorisée :
  - sur une ou deux limites séparatives,
  - ou en retrait.
- Si cette distance est supérieure ou égale à 13,00 mètres et inférieure ou égale à 16,00 mètres, l'implantation sera autorisée :
  - sur une limite séparative,
  - ou en retrait.
- Si cette distance est supérieure à 16,00 mètres, l'implantation sera autorisée en retrait.
- Au-delà de la bande des 30,00 mètres, l'implantation sera autorisée :
  - sur une limite séparative,
  - ou en retrait.

- Les constructions ne devront pas excéder 20,00 m de longueur sur une limite séparative.
- Les piscines, jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries ne pourront s'implanter à moins de 2,5 mètres des limites séparatives, tous rebords inclus.

**Nota :** *les façades implantées en limites séparatives ne doivent pas comporter d'ouvertures.*

**En cas de retrait :**

La distance mesurée perpendiculairement en tous points d'une façade ne comportant pas d'ouvertures, ou ne comportant que des ouvertures de faibles dimensions (4 maximum par façade) telles que définies ci-après, au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale ou supérieure à 2,50 m. Dans les autres cas, cette distance doit être égale ou supérieur à 8,00 m.

*Les ouvertures de faibles dimensions sont celles dont le tableau est inférieur ou égal à 0,40m<sup>2</sup>*

**Nota :** *Les ouvertures indiquées au présent article sont celles créant des vues directes.*

**Cas particuliers :**

- Pour les ouvrages architecturaux ou constructifs, tels que : balcons, saillies, loggias, terrasses surélevées..., les règles suivantes devront s'appliquer :
  - Si l'ouvrage est établi à une hauteur par rapport au terrain naturel comprise entre 0,5 m et 1m, la distance mesurée perpendiculairement au droit de l'ouvrage au point de la limite séparative la plus proche, doit être égale ou supérieure à 4 mètres.
  - Si l'ouvrage est établi à une hauteur par rapport au terrain naturel supérieure à 1m, la distance prévue ci-dessous est portée à 8 mètres.

Nota : Les ouvrages précités dont la réalisation est accompagnée de l'édification d'un mur pare vue faisant écran entre lesdits ouvrages et les limites séparatives, ne sont pas assujetti à ce cas particulier.

Le mur pare vue sera fixe, constitué de matériaux opaques ou translucides ou mixtes et d'une hauteur minimale de 1,80 m, sans pouvoir dépasser 2,5 m.

- Pour les terrains bordés par plusieurs voies, l'implantation est autorisée sur une ou deux limites séparatives ou en retrait.

**Exceptions :**

- Les annexes pourront être implantées sur une ou deux limites séparatives adjacentes sur une longueur maximale de 15,00 m.
  - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, pourront être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de celles-ci.
  - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation ou d'activité avant l'approbation du PLU (17 janvier 2005) édifée à une distance inférieure à celles définies au présent article, celui-ci pourra être autorisé dans le prolongement vertical ou horizontal du bâti existant, à condition qu'il n'ait pas pour effet de réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ainsi agrandie.
- Dans ce cas, la partie de la façade prolongée ne comportera pas d'ouvertures, sauf possibilité d'ouvertures de faibles dimensions telles que définies au présent article dans la marge comprise entre 2,50 m et moins de 8,00 m de la limite séparative.

**ARTICLE U B c 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .**

Si les bâtiments non contigus sont implantés sur une même propriété de telle façon que des façades de ces bâtiments soient en vis-à-vis, les règles suivantes devront s'appliquer :

Si l'une des deux façades comporte des ouvertures autre que de faibles dimensions tel qu'il est dit à l'article U B c 7 du présent règlement, et l'autre non, la distance la plus courte, mesurée perpendiculairement d'une façade à l'autre, doit être égale ou supérieur à 8,00 mètres.

Si les deux façades comportent des ouvertures autres que de faibles dimensions, cette distance est portée à 16,00 mètres.

Il n'est pas prescrit de distance minimale entre les bâtiments principaux et les annexes.

*Nota : Les ouvertures indiquées au présent article sont celles créant des vues directes.*

#### **ARTICLE U B c 9 : E M P R I S E A U S O L**

L'emprise au sol totale des constructions y compris celle des bâtiments annexes, ne peut excéder **30 %** de la surface du terrain.

L'emprise au sol de l'annexe ne peut excéder 10 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs concernés par le P.P.R.I. de l'Yerres, se référer à la définition de l'Annexe située au Titre VI : Lexique du présent document.

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

#### **Exceptions :**

- Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, le présent article est sans objet.

#### **ARTICLE U B c 10 : H A U T E U R D E S C O N S T R U C T I O N S**

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement en tous points de celle-ci (hormis antenne, pylône et cheminée, etc...) au niveau du sol du terrain naturel, avant travaux.

La hauteur maximale des constructions se définit comme suit :

- 10 mètres au faîtage et 7 mètres en façade.

- Dans les secteurs concernés par le PPRI de l'Yerres, le premier plancher habitable, ou affecté à une activité, de la construction devra être situé au-dessus de la cote de référence.

La hauteur totale des annexes ne peut excéder 3 mètres.

Les sommets des cheminées, les sorties d'escaliers, les pylônes, les supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur ainsi que tout édicule technique peuvent dépasser le volume du toit.

#### **ARTICLE U B c 11 : A S P E C T E X T E R I E U R D E S C O N S T R U C T I O N S E T A M E N A G E M E N T D E L E U R S A B O R D S .**

**L'aspect des constructions et des clôtures, sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.**

#### **Rappel :**

En application des dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

#### **LES FAÇADES :**

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'enduit ne peuvent être laissés apparents (tels que parpaings, briques, etc)
- Les enduits ne pourront être laissés bruts sauf s'ils ont reçus une coloration dans la masse.
- Les façades bois pourront être laissées naturelles, lasurées ou peintes.
- La couleur blanche pure est interdite sauf pour les encadrements, les modénatures, frontons, etc
- Les crépis d'aspect « à la tyrolienne » sont interdits.
- Les façades secondaires doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles et notamment pour le traitement des pignons. Si ces derniers sont aveugles, il sera veillé à rompre l'uniformité des surfaces par tout moyen approprié : modénature, utilisation de tons différents...
- Les antennes paraboliques et les antennes relais implantées sur les façades donnant sur les voies publiques sont interdites.
- Pour les autres façades, si ces dispositifs sont visibles de ces voies, ils devront être d'une couleur leur permettant de s'harmoniser avec celle des façades sur lesquelles ils sont installés.
- Les annexes édifiées en zone inondables seront ouvertes sur au moins 3 côtés.

#### **LES TOITURES :**

- Les toitures en pente seront réalisées en matériaux traditionnels et devront se composer d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 30° et 45°, sauf s'il s'agit d'une toiture dite à la Mansart.
- Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises pour les vérandas et les annexes.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisée sous forme de toiture verte intensive, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales.  
Les toitures terrasses sont également autorisées à condition que la parcelle accueille (au sein du jardin ou du bâtiment) une production d'énergie renouvelable représentant 30% de la consommation énergétique totale de la construction.
- En cas d'agrandissement d'une construction existante, ou réfection de toiture, la couverture pourra être adaptée aux matériaux déjà existants.
- **L'utilisation de matériaux légers tels que la tôle ondulée, panneau de fibrociment, revêtement souple de type shingle en papier ou toile goudronnés, etc., est interdite** pour les constructions neuves et les agrandissements.

#### **Exceptions :**

- Les toitures des annexes pourront être réalisées d'un seul versant, ainsi que pour les agrandissements.
- Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, les toitures seront en terrasse ou à pente(s).

#### **LES CLOTURES :**

- Leur hauteur totale ne pourra excéder 2,00 mètres.
- Elles seront réalisées soit en plein sur toute la hauteur soit composées d'une partie pleine qui n'excèdera pas 1,40 mètre de hauteur, surmontée d'une partie ajourée (claire voie), telle que grille, barreaudage ... **Pour cette partie, l'utilisation de matériaux non rigides tels que le grillage souple, maillé, etc, est interdite.**
- Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles seront enduites.
- Les clôtures en maçonnerie ou en pierre seront surmontées d'un chaperon à pente(s).
- Les clôtures définitives utilisées habituellement en provisoire pour clore les chantiers telles que clôtures de châtaigner, bacculat, ou bardage de tôle, etc... sont interdites.
- Les clôtures pleines préfabriquées en éléments bruts sont interdites, sauf en prolongement des clôtures existantes déjà réalisées avec ce type d'élément.
- Les piliers de soutènement pourront dépasser la hauteur des clôtures sans pouvoir excéder 2,50 m.

- Les clôtures sur limites séparatives pourront être réalisées en grillage sur poteau (le grillage souple maillé est interdit).

**Cas particulier :**

- Pour les clôtures sur voie, la partie pleine ne dépassera pas 1,40 m.

- Pour les terrains dont d'altitude est inférieure à la cote de référence (crues centennales) 35,70 m NGF, les clôtures devront permettre un libre écoulement des eaux en cas de crues.

- Pour les terrains donnant directement sur des voies où une circulation automobile est intense, telles qu'identifiées au plan annexe du présent règlement, les clôtures donnant sur ladite voie pourront être réalisées en plein sur la hauteur totale autorisée.

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRi de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

**REGLES RELATIVES AUX INSTALLATIONS DE SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE**

- L'installation des dispositifs environnementaux de type panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, cuve de récupération des eaux pluviales..., est autorisé sous réserve qu'une cohérence avec l'architecture du projet soit assurée.
- Les citernes de récupération d'eau de pluie non enterrées sont également autorisées y compris sur les toits terrasses à condition qu'un aménagement soit prévu pour en atténuer l'impact visuel et assurer une cohérence avec l'architecture du projet.

**ARTICLE U B c 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

**Dimensions minimales des places :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Dégagement : 5,00 m pour les places de stationnement en épis et perpendiculaires à la voirie d'accès.

Dans le cas précis de places réalisées l'une derrière l'autre et en cas d'impossibilité technique avérée, le dégagement ne sera pas obligatoire.

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Places pour motocyclettes : 2,40 x 0,90 m

**Rampes :**

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle du fil d'eau de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

**Surface minimale de stationnement :**

Il sera prévu autant que de besoin une ou des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Ces places, ainsi que les accès et les circulations seront aménagés suivant la réglementation en vigueur.

*Aménagement particulier : la bande latérale prévue à côté des places de stationnement aménagés doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m ; et la largeur totale de l'emplacement ne peut être inférieure à 3,30 m.*

- Les places des parcs de stationnement seront disposées de telle façon que chacune d'elles puisse bénéficier d'un dégagement suffisant permettant d'effectuer les manœuvres.

Pour les logements ne nécessitant que deux places de stationnement, l'une d'elles pourra être en position dite « commandée ».

Calcul du nombre de places lorsque la surface affectée au stationnement est indiquée en % de surface de plancher :

$$\text{Nombre de place} = \frac{\text{surface de plancher autorisée} \times \% \text{ préconisé}}{25}$$

25

Si le calcul de places n'est pas un nombre entier, il devra être arrondi à l'entier supérieur.

#### **Stationnement exigé :**

- *Pour les constructions à usage d'habitation autorisées : 1,9 place par logement.*
  - *Pour les logements sociaux :*
    - 1 place par logement.
  - *Pour les établissements de services, d'activités et les restaurants :*
    - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
  - *Pour les équipements sanitaires, maisons de retraite, foyers de personnes âgées, résidences d'accueil :*
    - 1 place pour 4 chambres.
  - *Restaurants :*
    - 1 place par tranche de 10,00 m<sup>2</sup> de salle de restauration.
- Pour les opérations de construction comportant plus de 5 logements, il devra être prévu des places de stationnement réservées pour les visiteurs, représentant au moins 15 % du nombre de logements construits.
- Pour les places de stationnement qui font défaut aux nouvelles constructions, le constructeur pourra toutefois être autorisés à :
- réaliser sur un autre terrain que le terrain d'assiette de l'opération dans un rayon de 300,00 m du lieu de construction, à condition que soit apportée la preuve de la réalisation effective de ces places de stationnement ;
  - justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement situé à moins de 300,00 mètres du lieu de construction.
- Tout calcul de places ne donnant pas un nombre entier devra être arrondi à l'entier supérieur.
- En ce qui concerne les équipements collectifs, il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant à la nature de l'activité de l'équipement.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **Places de stationnement pour les vélos**

- *Pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements :*
  - Il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
    - 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
    - 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.
  - L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.
- *Pour les activités :*
  - Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%<sup>10</sup> de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
  - Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.
- *Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif :*
  - Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%<sup>11</sup> de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- *Pour les établissements scolaires :*
  - Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 1 place pour 8 à 12 élèves.
  - Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%<sup>12</sup> de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
  - Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

<sup>10</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

<sup>11</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

<sup>12</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

**Containers de collecte des ordures ménagères adaptés au tri sélectif :**

Le stationnement des containers sera prioritairement prévu à l'intérieur des constructions ou des annexes. En cas d'impossibilité technique, des espaces seront prévus aux abords et aménagés tels qu'il est dit à l'article UB c 13 du présent règlement.

Ces locaux ou aires, conformes aux prescriptions sanitaires, seront disposés de manière à faciliter la présentation à la collecte ; les cheminements seront étudiés à cet effet.

**Exceptions :**

- Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

**Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme :**

- Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

**Dans ces deux cas, les aires de stationnement prévues hors du terrain d'assiette doivent être situées à une distance maximale de 300 mètres de ce terrain d'assiette.**

- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- En application de l'article L151-34 à 36 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

**ARTICLE UB c 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès ou des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.

Il sera planté au moins un arbre, dont le diamètre du tronc soit égal ou supérieur à 15 cm, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain traité en espace vert.

Pour ces espaces libres, seront évités les mouvements de sol importants de nature à modifier l'aspect des terrains ou leurs pentes naturelles.

Un cahier de recommandations pour les plantations situé en annexe du règlement apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes qui sont relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition.

Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.

De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.

- Seront interdits les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, exceptions faites de ceux nécessaires à la réalisation des constructions et de leurs divers accès.
- Les locaux et aires de dépôts ou de stockage en particulier ceux destinés aux containers de collecte des ordures ménagères visibles des voies ou des espaces libres communs devront être bordés par un mur de protection enduit et pourvu d'un chaperon. Dans le cas contraire, ils devront être accompagnés de tous dispositifs adaptés pour assurer leur intégration dans le site tels que claustra, éléments de bois naturel...
- Pour les opérations de construction à usage d'habitat, comportant plus de 10 logements, il pourra être imposé des aires récréatives aménagées à destination des enfants et comportant des jeux.  
Les constructeurs pourront être tenus quitte de cette obligation si l'opération de construction est située à une distance inférieure à 100,00 mètres d'un parc ou d'un jardin public.
- Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager.

**Cas particulier :**

Pour les espaces libres, non bâtis, situés à une altitude inférieure à la cote de référence (cruces centennales) 35,70 m NGF, le traitement des surfaces devra permettre un libre écoulement des eaux en cas de crues.  
Les plantations en zone inondable doivent être espacées et constituées d'arbres de haute tige, les arbustes à branches basses seront évités. Les haies vives étant interdites.

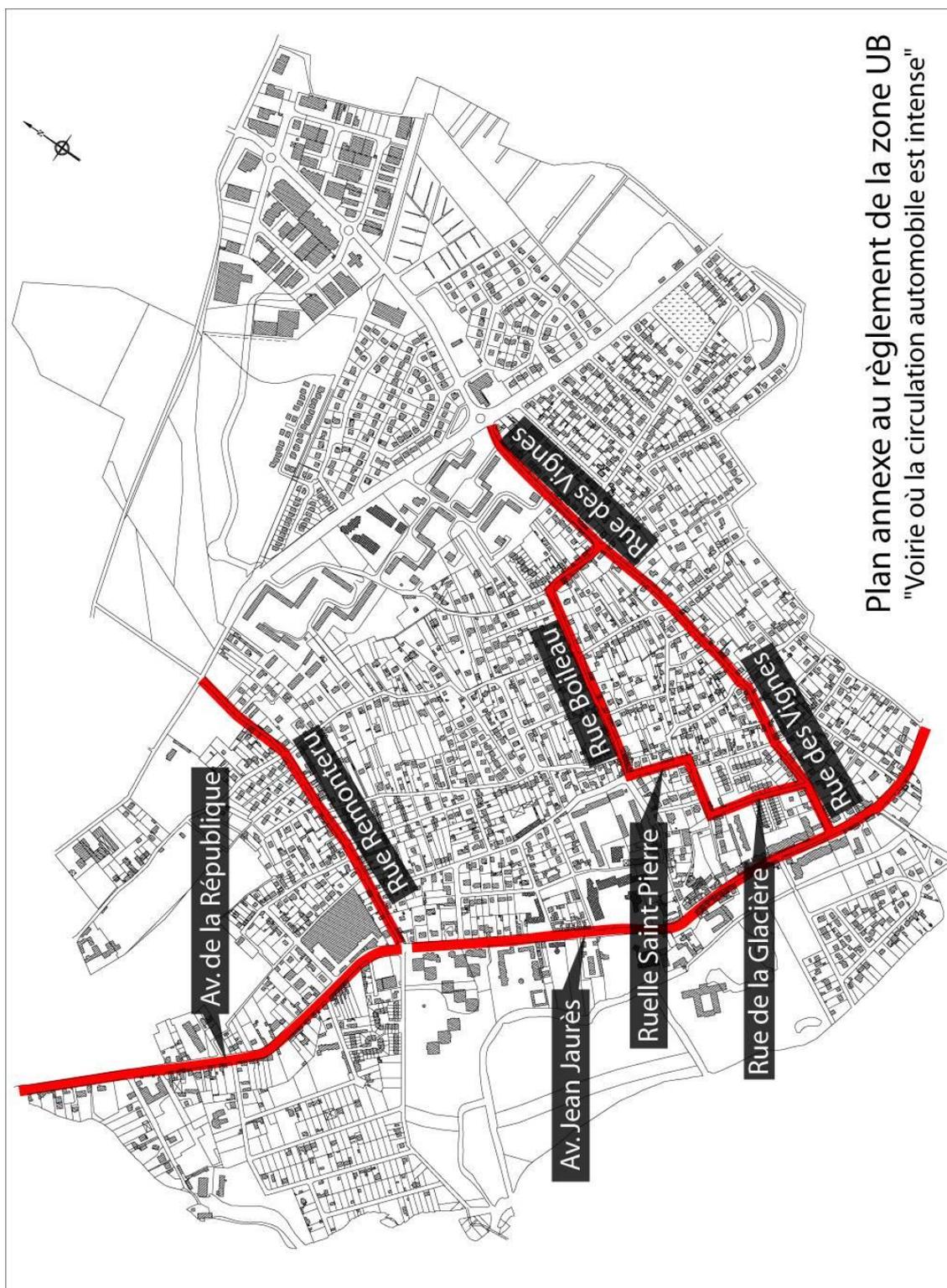
Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

**Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés qui sont repérés sur les documents graphiques au titre des espaces boisés classés doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.113-1, L. 113-2, L. 113-6 et L. 113-7 du Code de l'urbanisme, qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, ce classement en espaces boisés classés entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article 311-1 du Code forestier.

**ARTICLE U B c 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.



# Zone UC

## CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UC est une zone à caractère d'habitat collectif, semi dense où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu.*

*Cette zone est totalement urbanisée. Il n'est pas prévu d'y autoriser une augmentation significative de la densité des constructions existantes.*

*Au Sud-Ouest de l'avenue Jean Jaurès, elle est partiellement située en zone soumise à un risque d'inondation.*

*Tout aménagement impliquant une imperméabilisation de plus de 400 m<sup>2</sup> situé dans le lit majeur de l'Yerres et délimité par le PPRI (c.f plan de zonage), devra obligatoirement faire l'objet d'un dépôt de dossier au titre de la Loi sur l'Eau auprès des services instructeurs de la Police de l'Eau. Par ailleurs, sauf cas particulier, le SAGE de l'Yerres interdit l'imperméabilisation de plus de 400 m<sup>2</sup> dans le lit majeur de l'Yerres.*

## OBJECTIF DU REGLEMENT

*L'objectif de la zone UC est de permettre à l'ensemble des constructions existantes d'évoluer.*

## RAPPELS GENERAUX :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en vertu des articles L433-3 et suivants et R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.*
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles L421-2 et suivants et R. 421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles L. 451-1 à L. 451-3 et R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'Urbanisme.*
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L.113-1 et L. 113-2 et R421-23-2.*
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots, en dérogation aux dispositions de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme.*

## **ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère de la zone, sont interdites et notamment :**

- Les installations classées, sauf conditions particulières.
- Les dépôts de ferraille, papier, cartons, déchets, gravoies, matériaux, combustibles solides ou liquides, (sauf stockage strictement nécessaire au fonctionnement des chaufferies) ;
- Les activités industrielles, agricoles et forestières.
- Les entrepôts.
- Les campings et caravanings ainsi que le stationnement groupé de caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-48 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières.
- Les constructions à usage d'équipement collectif sauf conditions particulières, visées ci-après (deuxième paragraphe).

Toute zone humide de plus de 1000 m<sup>2</sup> (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particuliers. Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400 m<sup>2</sup> dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.

## **ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

### **Conditions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation :**

Seront autorisées les aménagements et les agrandissements des constructions existantes à condition d'être réalisés sur l'ensemble de l'immeuble ou d'un groupe d'immeubles afin de conserver une homogénéité d'architecture (exemple : enclouement des balcons, loggias, espaces ouverts...).

Seront autorisées les agrandissements ou les constructions neuves pour le logement des gardiens sous condition d'intégration à l'architecture existante.

### **Conditions particulières relatives à la bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :**

- Les constructions à usage d'équipements collectifs telles que les annexes à usage de garage, salles de réunion, ... à condition, d'être réalisées à l'usage des résidents du ou des immeuble(s) sur la propriété desquels ils sont établis ;
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'être nécessaires à la vie, à la commodité des habitants.

### **Conditions particulières relatives aux constructions admises en zone inondable :**

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRi de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

## **ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

### **ACCES ET VOIRIE**

**Rappels :** Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage suffisante établie sur fond voisin.

- Un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères.

- Toute voie nouvelle doit correspondre aux caractéristiques sus indiquées, les voies en impasse seront évitées ou aménagées afin que les véhicules utilisant habituellement ces voies puissent manœuvrer.

- Les accès et voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

- Pour les constructions ou les opérations de construction pouvant être desservies par plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où l'intensité du trafic est la moins importante ou sur la voie où cet accès présentera le moins de risques pour les usagers.

- Les rampes d'accès aux garages établis en sous-sol devront être réalisées en matériaux permettant une libre infiltration des eaux de ruissellement, exception faite des deux bandes de roulement pour les véhicules. Cette prescription ne s'applique pas aux rampes d'accès des parkings souterrains devant accueillir plus de 4 véhicules. Il devra être prévu pour ces derniers, un (ou des) système(s) de stockage (art. UC 4) prenant en compte les surfaces imperméabilisées.

## **ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Assainissement**

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

### **4.2 Eaux pluviales**

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées doivent être gérées en zéro rejet.

Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

### **4.3 Déchets ménagers et assimilés**

Pour toute opération à destination d'habitation de 30 logements ou plus, la réalisation de bornes enterrées doit être systématiquement étudiée en lien avec les services de la ville. La solution retenue de containers enterrés ou bacs aériens classiques devra être justifiée.

## ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

## ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Pour l'application du présent article, les voies privées sont assimilées aux voies publiques.**

Les distances calculées au présent article par rapport à l'alignement seront pour les voiries privées calculées par rapport à la limite du terrain sur la voirie.

Toute construction nouvelle et agrandissement doivent être implantés à 2,00 mètres minimum de l'alignement.

### **Exceptions :**

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, seront implantés sur l'alignement ou en retrait de celui-ci.
- Les locaux et espaces aménagés en vue du stationnement des containers de collecte des ordures ménagères adaptés au tri sélectif pourront être implantés à l'alignement ou en retrait de l'alignement de la voirie.

## ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

### **Mode d'implantation**

- Les constructions nouvelles et agrandissements, devront être implantés en retrait des limites séparatives.

### **En cas de retrait :**

La distance mesurée perpendiculairement en tous points d'une façade ne comportant pas d'ouvertures, ou ne comportant que des ouvertures de faibles dimensions telles que définies ci-après, au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale ou supérieure à 5,00 m. Dans les autres cas, cette distance doit être égale ou supérieure à 8,00 m.

*Les ouvertures de faibles dimensions sont celles dont le tableau est inférieur ou égal à 0,40m<sup>2</sup>*

*Nota : Les ouvertures indiquées au présent article sont celles créant des vues directes.*

### **Exceptions :**

- Les annexes pourront être implantées : sur une ou deux limites séparatives adjacentes.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, pourront être implantés sur une ou des limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

## ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Si les bâtiments non contigus sont implantés sur une même propriété de telle façon que des façades de ces bâtiments soient en vis-à-vis, les règles suivantes doivent s'appliquer :

Si l'une des façades comporte des ouvertures et l'autre non, la distance la plus courte, mesurée perpendiculairement d'une façade à l'autre, doit être égale ou supérieure à 8,00 mètres.

Si les deux façades comportent des ouvertures, cette distance est portée à 16,00 mètres.

Dans les autres cas, cette distance doit être égale ou supérieure à 4,00 mètres.

Il n'est pas prescrit de distance minimale entre les bâtiments principaux et les annexes.

*Nota : Les ouvertures indiquées au présent article sont celles créant des vues directes.*

## **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise totale au sol des constructions, y compris celle des bâtiments annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Dans les secteurs concernés par le PPRI de l'Yerres, se référer à la définition de l'Annexe située au Titre VI : Lexique du présent document.

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

### **Exceptions :**

- Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, le présent article est sans objet.

## **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement de tous points de celle-ci (hormis antenne, pylône et cheminée, machineries d'ascenseurs, etc...) au niveau du sol du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale de chaque bâtiment existant sur la zone doit être maintenue sauf en cas de création de superstructures nécessaires au fonctionnement de l'immeuble (local machineries, d'ascenseurs, etc...).

Pour les agrandissements, à usage d'habitation, d'escaliers ou d'ascenseurs, la hauteur maximale autorisée sera limitée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les autres agrandissements, la hauteur maximale sera limitée à la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment existant, augmentée de 1,00 mètre pour l'acrotère.

Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale est limitée à 5,00 mètres et pour les annexes, à 3,50 mètres.

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.**

**L'aspect des constructions et des clôtures, sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.**

### **Rappel :**

En application des dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

### **LES FAÇADES :**

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'enduit ne peuvent être laissés apparents (tels que parpaings, briques, etc...)
- Les enduits ne pourront être laissés bruts sauf s'ils ont reçus une coloration dans la masse.
- Les façades bois pourront être laissées naturelles, lasurées ou peintes.
- La couleur blanche pure est interdite sauf pour les encadrements, les modénatures, frontons, etc...
- Les crépis d'aspect « à la tyrolienne » sont interdits.
- Les façades secondaires doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles et notamment pour le traitement des pignons. Si ces derniers sont aveugles, il sera veillé à rompre l'uniformité des surfaces par tout moyen approprié : modénature, utilisation de tons différents...
- Les antennes paraboliques et les antennes relais implantées sur les façades donnant sur les voies publiques sont interdites.
- Pour les autres façades, si ces dispositifs sont visibles de ces voies, ils devront être d'une couleur leur permettant de s'harmoniser avec celle des façades sur lesquelles ils sont installés.
- Pour les annexes dans les zones inondables, elles seront ouvertes sur au moins 3 côtés.

### **LES TOITURES :**

- Les toitures seront à pente(s) et auront au moins deux versants.
- Les toitures plates sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles-représentent moins de 20 % de la surface de plancher construite au dernier niveau.
- Les matériaux autorisés en couverture seront traditionnel, par exemple la tuile, l'ardoise, le zinc, l'acier ou le bois (sauf pour les parties plates)...
- En cas d'agrandissement d'une construction existante, ou réfection de toiture, la couverture pourra être adaptée aux matériaux déjà existants.
- **L'utilisation de matériaux légers tels que la tôle ondulée, panneau de fibrociment, revêtement souple de type shingle en papier ou toile goudronnés, etc., est interdite** pour les constructions neuves et les agrandissements.

### **Exceptions :**

- Les toitures des annexes pourront être réalisées d'un seul versant, ainsi que pour les agrandissements.
- Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, les toitures seront en terrasse ou à pente(s).

### **LES CLOTURES :**

- Leur hauteur totale ne pourra excéder 2,00 mètres.
- Elles seront réalisées soit en plein sur toute la hauteur soit composées d'une partie pleine qui n'excèdera pas 1,40 mètre de hauteur, surmontée d'une partie ajourée (claire voie), telle que grille, barreaudage ... **Pour cette partie, l'utilisation de matériaux non rigides tels que le grillage souple, maillé, etc, est interdite.**
- Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles seront enduites.
- Les clôtures en maçonnerie ou en pierre seront surmontées d'un chaperon à pente(s).
- Les clôtures définitives utilisées habituellement en provisoire pour clore les chantiers telles que clôtures de châtaigner, bacculat, ou bardage de tôle, etc... sont interdites.
- Les clôtures pleines préfabriquées en éléments bruts sont interdites, sauf en prolongement des clôtures existantes déjà réalisées avec ce type d'élément.
- Les piliers de soutènement pourront dépasser la hauteur des clôtures sans pouvoir excéder 2,50 m.
- Les clôtures sur limites séparatives pourront être réalisées en grillage sur poteau (le grillage souple maillé est interdit).

### **Cas particulier :**

Pour les terrains dont d'altitude est inférieure à la cote de référence (crues centennales) 35,70 m NGF, les clôtures devront permettre un libre écoulement des eaux en cas de crues.

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

## **REGLES RELATIVES AUX INSTALLATIONS DE SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE**

- L'installation des dispositifs environnementaux de type panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, cuve de récupération des eaux pluviales..., est autorisée sous réserve qu'une cohérence avec l'architecture du projet soit assurée.
- Les citernes de récupération d'eau de pluie non enterrées sont également autorisées y compris sur les toits terrasses à condition qu'un aménagement soit prévu pour en atténuer l'impact visuel et assurer une cohérence avec l'architecture du projet.

## **ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques et devra correspondre aux normes minimales ci-dessous indiquées :

### **Dimensions minimales des places :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Dégagement : 5,00 m pour les places de stationnement en épis et perpendiculaires à la voirie d'accès.

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Places pour motocyclettes : 2,40 x 0,90 m

### **Rampes :**

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle du fil d'eau de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

### **Surface minimale de stationnement :**

Il sera prévu autant que de besoin une ou des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Ces places, ainsi que les accès et les circulations seront aménagés suivant la réglementation en vigueur.

### **Aménagement particulier :**

La bande latérale prévue à côté des places de stationnement aménagées doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m ; et la largeur totale de l'emplacement ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Les places de parking seront disposées de telle façon que chacune d'elle puisse bénéficier d'un dégagement suffisant permettant d'effectuer les manœuvres.

Pour les logements ne nécessitant que deux places de stationnement, l'une d'elles pourra être en position dite « commandée ».

**Calcul du nombre de places** lorsque la surface affectée au stationnement est indiquée en % de surface de plancher :

$$\text{Nombre de place} = \frac{\text{surface de plancher autorisée} \times \% \text{ préconisé}}{25}$$

### **Nombre de places exigé**

Habitat autorisé.....1 place par logement du studio au 2 pièces  
..... 1,5 place pour les logements de 3 pièces  
..... 1,9 place pour les logements de 4 pièces et plus  
Bureaux, commerces, artisanat, équipement collectif ..... 60 % de la surface de plancher

**Nota** : Si le calcul du nombre de places n'est pas un chiffre entier, il devra être arrondi à l'entier supérieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **Places de stationnement pour les vélos**

- *Pour les constructions à usage d'habitation autorisées et à partir d'opérations de plus de deux logements :*  
Il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
  - 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
  - 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.
- *Pour les constructions à usage de bureaux :*  
Il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant : 1,5 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 5 m<sup>2</sup>. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- *Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :*  
Sans préjudice des dispositions des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14.8 du Code de la Construction et de l'Habitation, le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 1 place minimum par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.
- *Pour les activités :*  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%<sup>13</sup> de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.  
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.
- *Pour l'artisanat :*  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 1 place pour 10 personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.  
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.
- *Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif :*  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%<sup>14</sup> de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- *Pour les établissements scolaires :*  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 1 place pour 8 à 12 élèves.  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%<sup>15</sup> de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.  
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

#### **Containers de collecte des ordures ménagères adaptés au tri sélectif :**

Le stationnement des containers sera prioritairement prévu à l'intérieur des constructions ou des annexes. En cas d'impossibilité technique, des espaces seront prévus aux abords et aménagés tels qu'il est dit à l'article UC 13 du présent règlement.

Ces locaux ou aires, conformes aux prescriptions sanitaires, seront disposés de manière à faciliter la présentation à la collecte ; les cheminements seront étudiés à cet effet.

#### **Exceptions :**

- Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

---

<sup>13</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

<sup>14</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

<sup>15</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

### **Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme :**

- Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### **Dans ces deux cas, les aires de stationnement prévues hors du terrain d'assiette doivent être situées à une distance maximale de 300 mètres de ce terrain d'assiette.**

- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- En application de l'article L151-34 à 36 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

## **ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès ou des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.-Il sera planté au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain traité en espace vert. Pour ces espaces libres, seront évités les mouvements de sol importants de nature à modifier l'aspect des terrains ou leurs pentes naturelles.

Un cahier de recommandations pour les plantations situé en annexe du règlement apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes qui sont relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition.

Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.

De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.

**Sont interdits** les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, exceptions faites de ceux nécessaires à la réalisation des constructions et de leurs divers accès.

Les arbres de hautes tiges dont l'abattage aura été rendu nécessaire pour l'implantation des bâtiments, seront replantés au moins en nombre égal.

Les aires réservées au stationnement des containers pour la collecte des ordures ménagères seront aménagés afin d'assurer leur intégration dans le site ; elles seront accompagnés de dispositifs adaptés tels que : haies, claustra tels que des éléments de bois naturels, les murs enduits et pourvus d'un chaperon à pente(s) ...

- Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager.

### **Cas particulier :**

Pour les espaces libres, non bâtis, dont l'altitude est inférieure à la cote de référence (crues centennales) 35,70 m NGF, le traitement des surfaces devra permettre un libre écoulement des eaux en cas de crues.

Les plantations en zone inondable doivent être espacées et constituées d'arbres de haute tige, les arbustes à branches basses seront évités. Les haies vives étant interdites.

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

**Espaces boisés classés** : Sans objet pour la zone UC.

#### **ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

# Zone UD

## CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UD est située sur le plateau, au nord de Crosne.  
Cette zone est à vocation d'activités industrielles, artisanales et de commerces.*

*La zone UD se répartit de part et d'autre de la rue Léon Jouhaux, à proximité de Villeneuve-Saint-Georges.*

## OBJECTIF DU REGLEMENT

*L'objectif de la zone UD est de permettre de nouvelles constructions, des extensions et l'accueil de nouvelles activités, commerces et industries.*

## RAPPELS GENERAUX :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en vertu des articles L433-3 et suivants et R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.*
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles L421-2 et suivants et R. 421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles L. 451-1 à L. 451-3 et R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'Urbanisme.*
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L.113-1 et L. 113-2 et R421-23-2.*
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots, en dérogation aux dispositions de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme.*

## ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits tous les types d'occupations ou d'utilisations incompatibles avec le caractère de la zone :**

- Les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières.
- Les dépôts de ferraille, papier, cartons, déchets, gravoies, matériaux, combustibles solides ou liquides, (sauf stockage strictement nécessaire au fonctionnement des chaufferies), sauf conditions particulières.
- Les activités agricoles et forestières.
- Les entrepôts, sauf conditions particulières.
- Les campings et caravanings ainsi que le stationnement groupé de caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-48 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme.

Toute zone humide de plus de 1000 m<sup>2</sup> (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particuliers.

Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400 m<sup>2</sup> dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.

## ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

La construction et l'utilisation des sols sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la préservation des milieux naturels (dont les zones humides) et des paysages (article L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme).

**Conditions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation :**

Seront autorisées les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité exercée sur le terrain (exemple : logement de fonction ou de gardien) et sous conditions d'une intégration architecturale aux bâtiments d'activité pour lesquels elles sont réalisées.

Une seule construction à usage d'habitation, dans la limite de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, est autorisée par unité foncière.

**Conditions particulières relatives aux dépôts :**

Pourront être autorisés les dépôts de matériaux de pièces diverses sous réserves que ceux-ci sont nécessaires à l'activité exercée, qu'ils soient temporaires et que toute mesure soit prise afin de prévenir toute « forme de pollution sur le terrain.

**Conditions particulières relatives aux entrepôts :**

Les entrepôts seront autorisés sous condition d'être nécessaires aux activités de production, de transformation ou de commercialisation exercées sur le terrain.

## ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle doit correspondre aux caractéristiques sus indiquées, les voies en impasse seront évitées ou aménagées pour que tous les véhicules, utilisant habituellement ces voies, puissent manœuvrer.

Les accès et voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Ils devront être conçus et aménagés afin de permettre l'accès et la circulation des véhicules de type poids lourds.

## ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Assainissement

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

### 4.2 Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées doivent être gérées en zéro rejet.

Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

## ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

## ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Pour l'application du présent article, les voies privées sont assimilées aux voies publiques.**

Les distances calculées au présent article par rapport à l'alignement seront pour les voiries privées calculées par rapport à la limite du terrain sur la voirie.

Les constructions devront être implantées à 5,00 mètres minimum de l'alignement.

### Exceptions :

- En ce qui concerne le chemin de Villeneuve-Saint-Georges à la Grange : les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de celui-ci.
- En ce qui concerne les autres cheminements piétonniers : les constructions devront être implantées en retrait de 2,00 m minimum.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, seront implantés sur l'alignement ou en retrait de celui-ci.

## ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

### **Mode d'implantation :**

Les constructions seront implantées :

- soit sur une ou des limites séparatives ;
- soit en retrait de ces limites.
- les façades implantées sur les limites ne devront pas comporter d'ouvertures.

### **En cas de retraits :**

*Pour une façade édifiée en retrait :* la distance mesurée perpendiculairement de tous points de celle-ci au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale ou supérieure à 5,00 mètres.

*Nota :* Les ouvertures indiquées au présent article sont celles créant des vues directes.

## ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Si les bâtiments non contigus sont implantés sur une même propriété de telle façon que des façades de ces bâtiments soient en vis-à-vis, les règles suivantes devront s'appliquer :

L'une des façades ou les deux façades comporte(nt) des ouvertures, la distance la plus courte mesurée perpendiculairement d'une façade à une autre, doit être égale ou supérieure à 5,00 mètres.

Il n'est pas prescrit de distance minimale entre les bâtiments principaux et les annexes.

*Nota :* Les ouvertures indiquées au présent article sont celles créant des vues directes.

## ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions y compris celle des annexes, ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

### **Exceptions :**

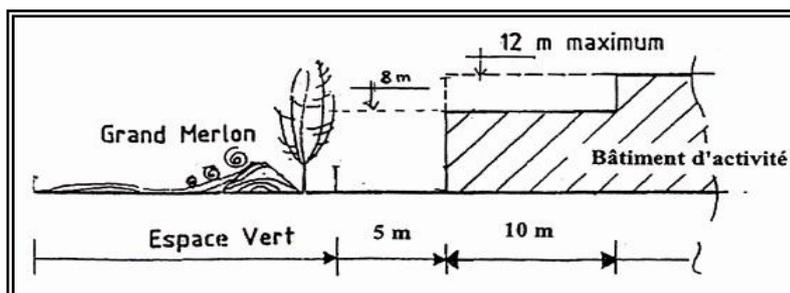
- Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, le présent article est sans objet.

## ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction est mesurée verticalement de tous points de celle-ci (hormis antenne, pylône et cheminée, etc...) au niveau du sol naturel du terrain avant travaux.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres.

### **Cas particuliers :**

Pour les constructions édifiées au sud de la rue des Bâisseurs, les hauteurs ne devront pas dépasser 8,00 mètres dans une bande de 15,00 mètres, comptés à partir de la limite séparative du terrain et de l'espace vert public (limite de fond), suivant schéma de principe ci-contre.



## ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .

Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ainsi que le mode d'utilisation des espaces non bâtis, ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone.

### Rappel :

En application des dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

### LES FAÇADES :

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'enduit ne peuvent être laissés apparents (tels que parpaings, briques, etc...)
- Les enduits ciments ne pourront être laissés bruts sauf s'ils ont reçu une coloration dans la masse.
- Les façades bois pourront être laissées naturelles, lasurées ou peintes.
- La couleur blanc pur **est interdite**.

### Tenue des espaces libres

- Le stockage **en continu**, à l'air libre, de matériaux, pièces détachées, colis, palettes **est interdit** (sauf pour les activités de vente de matériaux).
- Le stockage ou les dépôts de toute nature, même provisoire, sur les surfaces traitées en espaces verts, **sont interdits**.

### LES TOITURES :

- Les toitures à versants de pente supérieure à 20°, **sont interdites**.
- Exception faite pour les équipements nécessaires à la zone tels que les hôtels, les restaurants d'entreprise et cantine, pour lesquels les toits à pente(s) pourront être autorisés soit en totalité, soit partiellement.

### LES CLOTURES :

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres.
- Les clôtures seront réalisées :
  - soit par des haies vives,
  - soit en matériaux ajourés (claire-voie), doublée ou non d'une haie vive,
  - soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,40 mètre surmonté ou non d'une partie ajourée (claire-voie), doublée ou non d'une haie vive.

**Précisions** : En cas de mur maçonné, celui-ci sera enduit et surmonté d'un chaperon à pente(s).

Pour la réalisation des parties ajourées (claire-voie), l'emploi du grillage souple maillé **est interdit**.

L'utilisation à nu des matériaux : fer, acier, galvanisé **est interdite**.

Les matériaux habituellement utilisés pour clore les chantiers tels que baculats, clôtures de châtaigner, bardages de tôle, **sont interdits**.

### REGLES RELATIVES AUX INSTALLATIONS DE SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

- L'installation des dispositifs environnementaux de type panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, cuve de récupération des eaux pluviales..., est autorisée sous réserve qu'une cohérence avec l'architecture du projet soit assurée.
- Les citernes de récupération d'eau de pluie non enterrées sont également autorisées y compris sur les toits terrasses à condition qu'un aménagement soit prévu pour en atténuer l'impact visuel et assurer une cohérence avec l'architecture du projet.

## ARTICLE UD 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

### **Dimensions minimales des places :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Dégagement : 5,00 m pour les places de stationnement en épis et perpendiculaires à la voirie d'accès.

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Places pour motocyclettes : 2,40 x 0,90 m

### **Surface minimale de stationnement :**

Il sera prévu autant que de besoin une ou des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Ces places, ainsi que les accès et les circulations seront aménagés suivant la réglementation en vigueur.

*Aménagement particulier : la bande latérale prévue à côté des places de stationnement aménagés doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m ; et la largeur totale de l'emplacement ne peut être inférieure à 3,30 m.*

- Les places des parcs de stationnement seront disposées de telle façon que chacune d'elles puisse bénéficier d'un dégagement suffisant permettant d'effectuer les manœuvres.

*Calcul du nombre de places lorsque la surface affectée au stationnement est indiquée en % de surface de plancher :*

$$\text{Nombre de place} = \frac{\text{surface de plancher autorisée} \times \% \text{ préconisé}}{25}$$

Si le calcul de places n'est pas un nombre entier, il devra être arrondi à l'entier supérieur.

### **Stationnement exigé :**

Habitat autorisé.....1,9 place par logement

Stations-service et activités de garage.....10 places

Bureaux.....60 % de la surface de plancher

Services, artisanats, commerces.....60 % de la surface de plancher

Locaux industriels de production de transformation, de conditionnement.....50 % de la surface de plancher

Salles de réception ou festives (exemple : salles de billards, de bowling, etc.).....1 place pour 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Entrepôts.....20 % de la surface de plancher

Restaurants.....1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup>  
de salle de restauration

Hôtels.....1 place pour 4 chambres

**Nota :** Si le calcul du nombre de places n'est pas un chiffre entier, il devra être arrondi à l'entier supérieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les places de stationnement qui lui font défaut, le constructeur est autorisé :

- à réaliser celles-ci sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du lieu de construction, à condition que soit apportée la preuve de la réalisation effective,
- à justifier, pour celles-ci, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement situé à moins de 300 mètres du lieu de construction.

### **Autres surfaces affectées au stationnement :**

Il devra être prévu autant que de besoins des aires ou locaux pour le stationnement des véhicules deux-roues.

### **Places de stationnement pour les vélos :**

- *Pour les constructions à usage de bureaux :*  
Il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant : 1,5 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 5 m<sup>2</sup>. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- *Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :*  
Sans préjudice des dispositions des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14.8 du Code de la Construction et de l'Habitation, le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 1 place minimum par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.
- *Pour les activités :*  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%<sup>16</sup> de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.  
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.
- *Pour l'artisanat :*  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 1 place pour 10 personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.  
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.
- *Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif :*  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%<sup>17</sup> de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- *Pour les établissements scolaires :*  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 1 place pour 8 à 12 élèves.  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%<sup>18</sup> de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.  
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

### **Containers de collecte des ordures ménagères adaptés au tri sélectif :**

Le stationnement des containers sera prioritairement prévu à l'intérieur des constructions ou des annexes. En cas d'impossibilité technique, des espaces seront prévus aux abords et aménagés tels qu'il est dit à l'article UC 13 du présent règlement.

Ces locaux ou aires, conformes aux prescriptions sanitaires, seront disposés de manière à faciliter la présentation à la collecte ; les cheminements seront étudiés à cet effet.

### **Exceptions :**

- Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

### **Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme :**

- Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

**Dans ces deux cas, les aires de stationnement prévues hors du terrain d'assiette doivent être situées à une distance maximale de 300 mètres de ce terrain d'assiette.**

<sup>16</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

<sup>17</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

<sup>18</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **ARTICLE UD 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès, des aires de stationnement, des aires de chargement ou de déchargement, doivent être traités en espaces verts.

Il sera planté au moins un arbre, dont le diamètre du tronc soit égal ou supérieur à 15 cm, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain traité en espace vert.

Un cahier de recommandations pour les plantations situé en annexe du règlement apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes qui sont relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition.

Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.

De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.

Les aires réservées au stationnement des containers pour la collecte des ordures ménagères seront aménagés afin d'assurer leur intégration dans le site ; elles seront accompagnés de dispositifs adaptés tels que : haies, claustra, éléments de bois naturels enduits et pourvus d'un chaperon à pente(s).

Les aires de stockage à l'air libre devront être masquées par des plantations de haies vives à feuillage persistant ou des dispositifs pare-vue.

**Espaces boisés classés :** Sans objet pour la zone UD.

- Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager.

### **ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

# Zone UE

## CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UE est une zone où sont implantés des équipements publics ou privés*

*Elle se répartit en plusieurs secteurs dans la commune, sur le plateau et dans le centre-ville.*

*Une partie de la zone UE est située en zone soumise à risque d'inondation.*

*Tout aménagement impliquant une imperméabilisation de plus de 400 m<sup>2</sup> situé dans le lit majeur de l'Yerres et délimité par le PPRI (c.f plan de zonage), devra obligatoirement faire l'objet d'un dépôt de dossier au titre de la Loi sur l'Eau auprès des services instructeurs de la Police de l'Eau. Par ailleurs, sauf cas particulier, le SAGE de l'Yerres interdit l'imperméabilisation de plus de 400 m<sup>2</sup> dans le lit majeur de l'Yerres.*

## OBJECTIF DU REGLEMENT

*L'objectif de la zone UE est de permettre une évolution des équipements existants et l'accueil de nouveaux équipements.*

## RAPPELS GENERAUX :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en vertu des articles L433-3 et suivants et R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.*
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles L421-2 et suivants et R. 421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles L. 451-1 à L. 451-3 et R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'Urbanisme.*
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L.113-1 et L. 113-2 et R421-23-2.*
  
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots, en dérogation aux dispositions de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme.*

## ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère de la zone, sont interdites et notamment :**

- Les installations classées, sauf conditions particulières.
- Les entrepôts.
- Les dépôts de ferraille, papier, cartons, déchets, gravoies, matériaux, combustibles solides ou liquides, (sauf stockage strictement nécessaire au fonctionnement des chaufferies) ;
- Les activités industrielles, agricoles et forestières.
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales sont interdites
- Les constructions à usage de bureaux sont interdites
- Les campings et caravanings ainsi que le stationnement groupé de caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-48 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme.

Toute zone humide de plus de 1000 m<sup>2</sup> (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particuliers.

Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400 m<sup>2</sup> dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.

## ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .

**Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes** à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux d'équipements ou nécessaire à l'exploitation de l'équipement.

### **Conditions particulières relatives aux installations classées soumises à déclaration :**

Les installations classées peuvent être autorisées, à condition qu'elles sont nécessaires au fonctionnement de l'équipement et que soit mise en œuvre toute disposition utile pour en limiter les nuisances sur le voisinage.

### **Conditions particulières relatives au patrimoine bâti et paysager :**

Pour les îlots ou constructions reportés aux documents graphiques (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme), pour des motifs historiques, culturels ou de patrimoine architectural, les prescriptions suivantes sont applicables :

- la démolition est interdite ;
- les constructions devront être maintenues dans les volumes, hauteurs et emprises initiales ;
- toutes modifications ou réhabilitations devront être réalisées dans le souci de conserver le caractère architectural d'origine de la construction ;

### **Conditions particulières relatives aux constructions admises en zone inondable :**

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRi de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

## ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

**Rappels :** Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage suffisante établie sur fond voisin.

- Un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères.
- Toute voie nouvelle doit correspondre aux caractéristiques sus indiquées, les voies en impasse seront évitées ou aménagées afin que les véhicules utilisant habituellement ces voies puissent manœuvrer.
- Les accès doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Pour les constructions ou les opérations de constructions pouvant être desservies par plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où l'intensité du trafic est la moins importante ou sur la voie où cet accès présentera le moins de risque pour les usagers.
- Les rampes d'accès aux garages établis en sous-sol devront être réalisées en matériaux permettant une libre infiltration des eaux de ruissellement, exception faire de deux bandes de roulement pour les véhicules. Cette prescription ne s'applique pas aux rampes d'accès des parkings souterrains devant accueillir plus de quatre véhicules. Il devra être prévu pour ces deniers un (ou des) système(s) de stockage (article UE4) prenant en compte les surfaces imperméabilisées des dites rampes.

## **ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Assainissement**

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

### **4.2 Eaux pluviales**

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées doivent être gérées en zéro rejet.

Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

### **4.3 Déchets ménagers et assimilés**

Pour toute opération à destination d'habitation de 30 logements ou plus, la réalisation de bornes enterrées doit être systématiquement étudiée en lien avec les services de la ville. La solution retenue de containers enterrés ou bacs aériens classiques devra être justifiée.

## **ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet

## ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Pour l'application du présent article, les voies privées sont assimilées aux voies publiques.**

Les distances calculées au présent article par rapport à l'alignement seront pour les voiries privées calculées par rapport à la limite du terrain sur la voirie.

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.

Cependant, l'implantation de constructions pourra être autorisée ou imposée suivant un retrait précis de l'alignement pour des motifs architecturaux afin d'assurer une continuité de façade par rapport aux constructions avoisinantes.

### **Exceptions :**

- L'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation ou d'activité édifiée avant l'approbation du PLU (17 janvier 2005) à une distance inférieure à 5,00 m de l'alignement, pourra être autorisée dans le prolongement vertical ou horizontal du bâti existant, à condition qu'il n'ait pas pour effet de réduire la distance minimale existante entre la construction ainsi agrandie et l'alignement ;

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

### **Modes d'implantation**

Les constructions seront implantées sur une ou deux limites ou en retrait des limites.

Les façades implantées sur les limites ne devront pas comporter d'ouvertures.

### **En cas de retrait**

La distance mesurée perpendiculairement en tous points d'une façade ne comportant pas d'ouvertures, ou ne comportant que des ouvertures de faibles dimensions (4 maximum par façade) telles que définies ci-après, au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale ou supérieure à 2,50 mètres.

Dans les autres cas, cette distance doit être égale ou supérieure à 8,00 mètres.

*Les ouvertures de faibles dimensions sont celles dont le tableau est inférieur ou égal à 0,40 m<sup>2</sup>*

*Nota : Les ouvertures indiquées au présent article sont celles créant des vues directes.*

### **Cas particuliers :**

Pour les ouvrages architecturaux ou constructifs, tels que : balcons, saillies, loggias, terrasses surélevées..., les règles suivantes devront s'appliquer :

- Si l'ouvrage est établi à une hauteur par rapport au terrain naturel comprise entre 0,5 m et 1m, la distance mesurée perpendiculairement au droit de l'ouvrage au point de la limite séparative la plus proche, doit être égale ou supérieure à 4 mètres.
- Si l'ouvrage est établi à une hauteur par rapport au terrain naturel supérieure à 1m, la distance prévue ci-dessous est portée à 8 mètres.

Nota : Les ouvrages précités dont la réalisation est accompagnée de l'édification d'un mur pare vue faisant écran entre lesdits ouvrages et les limites séparatives, ne sont pas assujetti à ce cas particulier.

Le mur pare vue sera fixe, constitué de matériaux opaques ou translucides ou mixtes et d'une hauteur minimale de 1,80 m, sans pouvoir dépasser 2,5 m.

### **Exceptions :**

- Les annexes sont implantées sur une ou deux limites séparatives adjacentes sur une longueur maximale de 15,00 m.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, pourront être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation ou d'activité avant l'approbation du PLU (17 janvier 2005) édiflée à une distance inférieure à celles définies au présent article, celui-ci pourra être autorisé dans le prolongement vertical ou horizontal du bâti existant, à condition qu'il n'ait pas pour effet de réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ainsi agrandie.

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

Si les bâtiments non contigus sont implantés sur une même propriété de telle façon que des façades de ces bâtiments soient en vis-à-vis, les règles suivantes doivent s'appliquer :

L'une des façades ou les deux façades comporte(nt) d'ouvertures, la distance la plus courte mesurée perpendiculairement d'une façade à l'autre, doit être égale ou supérieure à 8,00 mètres.

Il n'est pas prescrit de distance minimale entre les bâtiments principaux et les annexes.

*Nota : Les ouvertures indiquées au présent article sont celles créant des vues directes.*

#### **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des bâtiments et des annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.

Dans les secteurs concernés par le PPRI de l'Yerres, se référer à la définition de l'Annexe située au Titre VI : Lexique du présent document.

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

#### **ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement de tous points de celle-ci (hormis antenne, pylônes et cheminée, etc...) au sol du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13,00 mètres.

La hauteur des annexes ne pourra dépasser 3,50 mètres.

#### **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .**

**L'aspect des constructions et des clôtures, sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.**

Rappel :

En application des dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

### **LES FAÇADES :**

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'enduit ne peuvent être laissés apparents (tels que parpaings, briques, etc...)
- Les enduits ne pourront être laissés bruts sauf s'ils ont reçus une coloration dans la masse.
- Les façades bois pourront être laissées naturelles, lasurées ou peintes.
- La couleur blanche pure est interdite sauf pour les encadrements, les modénatures, frontons, etc...
- Les crépis d'aspect « à la tyrolienne » sont interdits.
- Les façades secondaires doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles et notamment pour le traitement des pignons. Si ces derniers sont aveugles, il sera veillé à rompre l'uniformité des surfaces par tout moyen approprié : modénature, utilisation de tons différents...
- Les antennes paraboliques et les antennes relais implantées sur les façades donnant sur les voies publiques sont interdites.
- Pour les autres façades, si ces dispositifs sont visibles de ces voies, ils devront être d'une couleur leur permettant de s'harmoniser avec celle des façades sur lesquelles ils sont installés.
- Les annexes édifiées dans les zones inondables seront ouvertes sur au moins 3 côtés.

### **LES TOITURES :**

- Les toitures seront à pente(s) et auront au moins deux versants.
- Les toitures plates sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représentent moins de 20 % de la surface de plancher construite au dernier niveau.
- Les matériaux autorisés en couverture seront traditionnel, par exemple la tuile, l'ardoise, le zinc, l'acier ou le bois (sauf pour les parties plates)...
- En cas d'agrandissement d'une construction existante, ou réfection de toiture, la couverture pourra être adaptée aux matériaux déjà existants.
- **L'utilisation de matériaux légers tels que la tôle ondulée, panneau de fibrociment, revêtement souple de type shingle en papier ou toile goudronnés, etc., est interdite** pour les constructions neuves et les agrandissements.

### **Exceptions :**

- Les toitures des annexes pourront être réalisées d'un seul versant, ainsi que pour les agrandissements.
- Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, les toitures seront en terrasse ou à pente(s).

### **LES CLOTURES :**

- Leur hauteur totale ne pourra excéder 2,00 mètres.
- Elles seront réalisées soit en plein sur toute la hauteur soit composées d'une partie pleine qui n'excèdera pas 1,40 mètre de hauteur, surmontée d'une partie ajourée (claire voie), telle que grille, barreaudage ... **Pour cette partie, l'utilisation de matériaux non rigides tels que le grillage souple, maillé, etc, est interdite.**
- Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles seront enduites.
- Les clôtures en maçonnerie ou en pierre seront surmontées d'un chaperon à pente(s).
- Les clôtures définitives utilisées habituellement en provisoire pour clore les chantiers telles que clôtures de châtaigner, bacculat, ou bardage de tôle, etc... sont interdites.
- Les clôtures pleines préfabriquées en éléments bruts sont interdites, sauf en prolongement des clôtures existantes déjà réalisées avec ce type d'élément.
- Les piliers de soutènement pourront dépasser la hauteur des clôtures sans pouvoir excéder 2,50 m.
- Les clôtures sur limites séparatives pourront être réalisées en grillage sur poteau (le grillage souple maillé est interdit).

### **Cas particulier :**

Pour les terrains dont d'altitude est inférieure à la cote de référence (crues centennales) 35,70 m NGF, les clôtures devront permettre un libre écoulement des eaux en cas de crues.

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRi de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

#### **REGLES RELATIVES AUX INSTALLATIONS DE SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE**

- L'installation des dispositifs environnementaux de type panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, cuve de récupération des eaux pluviales..., est autorisée sous réserve qu'une cohérence avec l'architecture du projet soit assurée.
- Les citernes de récupération d'eau de pluie non enterrées sont également autorisées y compris sur les toits terrasses à condition qu'un aménagement soit prévu pour en atténuer l'impact visuel et assurer une cohérence avec l'architecture du projet.

### **ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques et devra correspondre aux normes minimales ci-dessous indiquées :

#### **Dimensions minimales des places :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Dégagement : 5,00 m pour les places de stationnement en épis et perpendiculaires à la voirie d'accès.

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Places pour motocyclettes : 2,40 x 0,90 m

Les places de parking seront disposées de telle façon que chacune d'elle puisse bénéficier d'un dégagement suffisant permettant d'effectuer les manœuvres.

#### **Surface minimale de stationnement :**

Il sera prévu autant que de besoin une ou des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Ces places ainsi que les accès et les circulations seront aménagés suivant la réglementation en vigueur.

*Aménagement particulier : la bande latérale prévue à côté des places de stationnement aménagés doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m ; et la largeur totale de l'emplacement ne peut être inférieure à 3,30 m.*

- Les places des parcs de stationnement seront disposées de telle façon que chacune d'elles puisse bénéficier d'un dégagement suffisant permettant d'effectuer les manœuvres.

Pour les logements ne nécessitant que deux places de stationnement, l'une d'elle pourra être réalisée en position dite « commandée ».

**Calcul du nombre de places** lorsque la surface affectée au stationnement est indiquée en % de surface de plancher :

$$\text{Nombre de place} = \frac{\text{surface de plancher autorisée} \times \% \text{ préconisé}}{25}$$

25

#### **Nombre de places exigé**

Habitat autorisé..... 1,9 place par logement

Services ..... 60 % de la surface de plancher

Equipements sanitaires, maisons de retraite, foyers de personnes âgées,

résidences d'accueil..... 1 place pour 4 chambres

Pour les opérations de constructions comportant plus de 5 logements, il devra être prévu des places de stationnement, réservées pour les visiteurs, représentant au moins 15 % du nombre de logements construits.

**Nota :** Si le calcul du nombre de places n'est pas un chiffre entier, il devra être arrondi à l'entier supérieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les places de stationnement qui lui font défaut, le constructeur est autorisé :

- à réaliser celles-ci sur un autre terrain situé dans un rayon de 300,00 mètres du lieu de construction, à condition que soit apportée la preuve de la réalisation effective,
- à justifier, pour celles-ci, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement situé à moins de 300,00 mètres du lieu de construction.

#### **Autres surfaces affectées au stationnement :**

Il devra être prévu autant que de besoins des aires ou locaux pour le stationnement des véhicules deux-roues.

#### **Places de stationnement pour les vélos :**

- *Pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements :*  
Il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
  - 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
  - 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.
- *Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif :*  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%<sup>19</sup> de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- *Pour les établissements scolaires :*  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 1 place pour 8 à 12 élèves.  
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%<sup>20</sup> de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.  
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

#### **Containers de collecte des ordures ménagères adaptés au tri sélectif :**

Le stationnement des containers sera prioritairement prévu à l'intérieur des constructions ou des annexes. En cas d'impossibilité technique, des espaces seront prévus aux abords et aménagés tels qu'il est dit à l'article UC 13 du présent règlement.

Ces locaux ou aires, conformes aux prescriptions sanitaires, seront disposés de manière à faciliter la présentation à la collecte ; les cheminements seront étudiés à cet effet.

#### **Exceptions :**

- Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

#### **Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme :**

- Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

**Dans ces deux cas, les aires de stationnement prévues hors du terrain d'assiette doivent être situées à une distance maximale de 300 mètres de ce terrain d'assiette.**

- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

<sup>19</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

<sup>20</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

## **ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès ou des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts. Il sera planté au moins un arbre, dont le diamètre du tronc soit égal ou supérieur à 15 cm, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain traité en espace vert.

Un cahier de recommandations pour les plantations situé en annexe du règlement apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes qui sont relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition.

Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.

De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.

- Les locaux et aires de dépôts ou de stockage en particulier ceux destinés aux containers de collecte des ordures ménagères visibles des voies ou des espaces libres communs devront être bordés par un mur de protection enduit et pourvu d'un chaperon. Dans le cas contraire, ils devront être accompagnés de tous dispositifs adaptés pour assurer leur intégration dans le site tels que claustra, éléments de bois naturel, haie vive...

- Pour ces espaces libres, seront évités les mouvements de sol importants de nature à modifier l'aspect des terrains ou leurs pentes naturelles.

- Sont interdits, les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, exceptions faites de ceux nécessaires à la réalisation des constructions et de leurs divers accès ou à des travaux d'aménagement ou d'entretien de la rivière.

- Les arbres de haute tige dont l'abattage aura été rendu nécessaire pour l'implantation des bâtiments, seront replantés au moins en nombre égal.

- Pour les espaces libres, non bâtis, situés à une altitude inférieure à la cote de référence (crues centennales) 35,70 m NGF, le traitement des surfaces devra permettre un libre écoulement des eaux en cas de crues.

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRi de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

- Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager.

### **Cas particulier :**

Pour les espaces libres, non bâtis, dont l'altitude est inférieure à la cote de référence (crues centennales) 35,70 m NGF, le traitement des surfaces devra permettre un libre écoulement des eaux en cas de crues.

Les plantations en zone inondable doivent être espacées et constituées d'arbres de haute tige, les arbustes à branches basses seront évités. Les haies vives étant interdites.

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRi de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

### **Espaces boisés classés :**

Les terrains classés EBC sont reportés aux documents graphiques. Ce classement établi en application des dispositions de l'article L.113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article 311.1 du Code Forestier.

## **ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

**Art. .1** : Occupations du sol interdites.

**Art. .2** : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

**Art. .3** : Conditions de desserte et d'accès des terrains.

**Art. .4** : Conditions de desserte par les réseaux.

**Art. .5** : Superficie minimale des terrains. Article supprimé par la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

**Art. .6** : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

**Art. .7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**Art. .8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

**Art. .9** : Emprise au sol.

**Art. .10** : Hauteur des constructions.

**Art. .11** : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

**Art. .12** : Obligations en matière de stationnement.

**Art. .13** : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

**Art. .14** : Coefficient d'Occupation des Sols. Article supprimé par la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

# Zone N

## CARACTERE DE LA ZONE

*La zone N couvre les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui la composent.*

*La zone N regroupe quatre types de secteurs :*

- *une zone boisée au nord-est de la commune, couvrant le Bois des Uselles ;*
- *une plaine herbeuse au nord de la commune ;*
- *l'ensemble de terrains libres en zone inondable, dans la vallée de l'Yerres ;*
- *les terrains anciennement construits du quartier du Maroc (Senlis/Pampelune), faisant l'objet d'une requalification.*

## OBJECTIF DU REGLEMENT

*Les objectifs du règlement de la zone N sont de deux ordres :*

- *protéger les bois et les espaces verts, qui sont en partie des espaces boisés classés et en zone inondable ;*
- *mettre en valeur ou protéger la vallée de l'Yerres.*

## RAPPELS GENERAUX :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration en vertu des articles L433-3 et suivants et R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles L421-2 et suivants et R. 421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles L. 451-1 à L. 451-3 et R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L.113-1 et L. 113-2 et R421-23-2.*
- *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots, en dérogation aux dispositions de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme.*

## ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de la zone, sont interdites et notamment :**

- Les installations classées.
- Les dépôts de ferraille, papier, cartons, déchets, gravoies, matériaux, combustibles solides ou liquides, (sauf stockage strictement nécessaire au fonctionnement des chaufferies) ;
- Les activités industrielles, commerciales et artisanales.
- Les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières.
- Les activités agricoles.
- Les constructions d'intérêt collectif, sauf conditions particulières.
- Les hôtels et bureaux.
- Les activités forestières, sauf conditions particulières.
- Les entrepôts.
- Les campings et caravanings ainsi que le stationnement groupé de caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-48 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme., sauf conditions particulières.

Toute zone humide de plus de 1000 m<sup>2</sup> (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particuliers.

Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400 m<sup>2</sup> dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.

## ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

### **Conditions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation :**

Les constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées à condition : d'être nécessaires à l'ouverture au public des espaces : logements de fonction, logement de gardien et d'être situées en secteurs susceptibles d'accueillir des constructions en zone N.

Les constructions existantes avant l'approbation du PLU (17 janvier 2005) pourront être agrandies et aménagées sous réserve de ne pas augmenter leur emprise au sol et dans le respect des conditions particulières relatives aux constructions en zone inondable.

### **Conditions particulières relatives aux activités forestières :**

Les activités forestières seront autorisées sous réserve d'être exercée dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des massifs boisés et d'être compatible avec la fréquentation du public caractéristique des forêts périurbaines.

### **Conditions particulières relatives au stationnement groupé des caravanes :**

Le stationnement groupé des caravanes sera autorisé sous réserve que les terrains soient spécialement aménagés à cet effet et d'être situées en secteurs susceptibles d'accueillir des constructions en zone N.

### **Conditions particulières relatives aux constructions d'intérêt collectif :**

Les constructions d'intérêt collectif telles que salle de réunion, salle de sport, ensemble de stationnement, seront autorisées à condition d'être nécessaires à la vocation de la zone : ouverture des espaces au public et d'être situées en secteurs susceptibles d'accueillir des constructions en zone N.

### **Secteur susceptible d'accueillir des constructions, rue des bâtisseurs, adjacente à la zone d'équipement :**

Seules les installations légères (démontables et sans fondations) sont autorisées sur ce secteur.

### **Conditions particulières relatives aux constructions admises en zone inondable :**

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRi de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

## **ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

**Rappels :** Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage établie permettant l'accès de véhicules de secours.

- Un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères.
- Toute voie nouvelle doit correspondre aux caractéristiques sus indiquées, les voies en impasse seront évitées ou aménagées pour que tous les véhicules, utilisant habituellement ces voies, puissent manœuvrer.
- Les accès doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Pour les constructions pouvant être desservies par plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où cet accès présentera le moins de risques pour les usagers.

## **ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Assainissement**

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

### **4.2 Eaux pluviales**

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées doivent être gérées en zéro rejet.

Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

## **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*Sans objet.*

## ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Pour l'application du présent article, les voies privées sont assimilées aux voies publiques.**

Les distances calculées au présent article par rapport à l'alignement seront pour les voiries privées calculées par rapport à la limite du terrain sur la voirie.

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait de l'alignement d'au moins 5,00 m.

## ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .

### **Modes d'implantation :**

- **Dans une bande de 30 mètres**, comptés à partir de la limite de propriété sur sa voie de desserte, si la distance minimale entre deux limites séparatives opposées mesurées au droit de la construction projetée est inférieure à 13,00 mètres, l'implantation sera autorisée :
  - sur une ou deux limites séparatives,
  - ou en retrait.
- **Si cette distance est supérieure ou égale à 13,00 mètres et inférieure ou égale à 16,00 mètres**, l'implantation sera autorisée :
  - sur une limite séparative,
  - ou en retrait.
- **Si cette distance est supérieure à 16,00 mètres**, l'implantation sera autorisée en retrait.
- **Au-delà de la bande des 30,00 mètres**, l'implantation sera autorisée :
  - sur une limite séparative,
  - ou en retrait.
- Les constructions ne devront pas excéder 20,00 m de longueur sur une limite séparative.

**Nota :** les façades implantées en limites séparatives ne doivent pas comporter d'ouvertures.

### **En cas de retrait :**

La distance mesurée perpendiculairement en tous points d'une façade ne comportant pas d'ouvertures, ou ne comportant que des ouvertures de faibles dimensions (4 maximum par façade) telles que définies ci-après, au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale ou supérieure à 2,50 m. Dans les autres cas, cette distance doit être égale ou supérieur à 8,00 m.

*Les ouvertures de faibles dimensions sont celles dont le tableau est inférieur ou égal à 0,40m<sup>2</sup>*

**Nota :** Les ouvertures indiquées au présent article sont celles créant des vues directes.

### **Cas particuliers**

Pour les ouvrages architecturaux ou constructifs, tels que : balcons, saillies, loggias, terrasses surélevées..., les règles suivantes devront s'appliquer :

- Si l'ouvrage est établi à une hauteur par rapport au terrain naturel comprise entre 0,5 m et 1m, la distance mesurée perpendiculairement au droit de l'ouvrage au point de la limite séparative la plus proche, doit être égale ou supérieure à 4 mètres.
- Si l'ouvrage est établi à une hauteur par rapport au terrain naturel supérieure à 1m, la distance prévue ci-dessous est portée à 8 mètres.

**Nota :** Les ouvrages précités dont la réalisation est accompagnée de l'édification d'un mur pare vue faisant écran entre lesdits ouvrages et les limites séparatives, ne sont pas assujetti à ce cas particulier.

Le mur pare vue sera fixe, constitué de matériaux opaques ou translucides ou mixtes et d'une hauteur minimale de 1,80 m, sans pouvoir dépasser 2,5 m.

**Exceptions :**

- Les annexes sont implantées sur une ou deux limites séparatives adjacentes sur une longueur maximale de 10,00 m.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, pourront être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de celles-ci.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation ou d'activité avant l'approbation du PLU (17 janvier 2005) édifiée à une distance inférieure à celles définies au présent article, celui-ci pourra être autorisé dans le prolongement vertical ou horizontal du bâti existant, à condition qu'il n'ait pas pour effet de réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ainsi agrandie.

**ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .**

Si les bâtiments non contigus sont implantés sur une même propriété de telle façon que des façades de ces bâtiments soient en vis-à-vis, les règles suivantes devront s'appliquer :

Si l'une des deux façades comporte des ouvertures autre que de faibles dimensions tel qu'il est dit à l'article N 7 du présent règlement, et l'autre non, la distance la plus courte, mesurée perpendiculairement d'une façade à l'autre, doit être égale ou supérieur à 8,00 mètres.

Si les deux façades comportent des ouvertures autres que de faibles dimensions, cette distance est portée à 16,00 mètres.

Il n'est pas prescrit de distance minimale entre les bâtiments principaux et les annexes.

*Nota : Les ouvertures indiquées au présent article sont celles créant des vues directes.*

**ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

Dans les secteurs concernés par le PPRI de l'Yerres, se référer à la définition de l'Annexe située au Titre VI : Lexique du présent document.

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

**ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement en tous points de celle-ci (hormis antenne, pylône et cheminée, etc..) au niveau du sol du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 mètres.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

**ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .**

L'aspect des constructions sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

**Rappel :**

En application des dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

#### **LES FAÇADES :**

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'enduit ne peuvent être laissés apparents (tels que parpaings, briques, etc...).
- Les enduits ciment ne pourront être laissés bruts sauf s'ils ont reçu une coloration dans la masse.
- Les façades bois pourront être laissées naturelles, lasurées ou peintes.
- La couleur blanc pur **est interdite**, sauf pour les encadrements, les modénatures, frontons, etc...
- L'emploi du bois ou du bardage de bois sera privilégié.
- Les crépis d'aspect « à la tyrolienne », **sont interdits**.
- Les annexes édifiées dans les zones inondables seront ouvertes sur au moins 3 côtés.

#### **LES TOITURES :**

- Elles seront à pentes.
- **L'utilisation de matériaux légers tels que la tôle ondulée, panneau de fibrociment, revêtement souple de type shingle en papier ou toile goudronnés, etc., est interdite** pour les constructions neuves et les agrandissements.
- Les toitures plates sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou s'il représente moins de 20 % de la surface de plancher construite au dernier niveau.

#### **LES COUVERTURES :**

- Elles seront réalisées soit en tuiles, soit en zinc, soit en bois en bac acier laqué.
- Pour les parties maçonnées, les enduits seront du type gratté, brossé ou lissé.

#### **LES CLOTURES :**

- Leur hauteur maximale ne pourra excéder 2,00 mètres.
- L'utilisation de matériaux non rigides tels que des grillages souples, maillés **est interdite**.
- Les clôtures définitives utilisées habituellement en provisoire pour clore les chantiers telles que clôtures de châtaigner, bacculat, ou barreaudage de tôle, par exemple, **sont interdites**.
- L'emploi à nu des matériaux : fer, acier, galvanisé **est interdit**.

***Pour les terrains soumis à risque d'inondation, les clôtures seront étudiées afin de permettre l'écoulement des eaux en cas de crue.***

#### **REGLES RELATIVES AUX INSTALLATIONS DE SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE**

- L'installation des dispositifs environnementaux de type panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, cuve de récupération des eaux pluviales..., est autorisée sous réserve qu'une cohérence avec l'architecture du projet soit assurée.
- Les citernes de récupération d'eau de pluie non enterrées sont également autorisées y compris sur les toits terrasses à condition qu'un aménagement soit prévu pour en atténuer l'impact visuel et assurer une cohérence avec l'architecture du projet.

### **ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Lors de toute transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques et devra correspondre aux normes minimales ci-dessous indiquées :

#### **Dimensions minimales des places :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Dégagement : 5,00 m pour les places de stationnement en épis et perpendiculaires à la voirie d'accès.

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Calcul du nombre de places lorsque la surface affectée au stationnement est indiquée en % de surface de plancher :

$$\text{Nombre de place} = \frac{\text{surface de plancher autorisée} \times \% \text{ préconisé}}{25}$$

25

#### **Stationnement exigé :**

Habitat autorisé ..... 1,9 place par logement  
Autre ..... 60 % de la surface de plancher

#### **Places de stationnement pour les vélos**

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées et à partir d'opérations de plus de deux logements :

Il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

#### **Pour les places de stationnement qui lui font défaut, le constructeur est autorisé :**

- à **réaliser** celles-ci sur un autre terrain situé dans un rayon de 300,00 mètres du lieu de construction, à condition que soit apportée la preuve de la réalisation effective ;
- à **justifier** pour celles-ci de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement situé à moins de 300,00 mètres du lieu de construction.

#### **Exceptions :**

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

#### **Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme :**

- Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

**Dans ces deux cas, les aires de stationnement prévues hors du terrain d'assiette doivent être situées à une distance maximale de 300 mètres de ce terrain d'assiette.**

- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Il sera veillé à préserver et à améliorer le caractère paysagé et naturel des sites.

Pour les aires dédiées aux activités et actions autorisées sous conditions de l'article « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », les revêtements naturels perméables seront privilégiés. Les revêtements de type routier seront limités aux voies parking et accès nécessaires à la fréquentation du public ou à l'entretien de la rivière.

Les arbres de haute tige dont l'enlèvement aura été rendu nécessaire pour les aménagements ou l'activité forestière par leur état sanitaire, seront remplacés au moins en nombre égal.

Les plantations en zone inondable doivent être espacées et constituées d'arbres de haute tige, à l'exclusion d'arbustes à branches basses. Les haies vives étant interdites.

Un cahier de recommandations pour les plantations situé en annexe du règlement apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes qui sont relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition.

Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.

De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.

**Espaces boisés classés :**

Les terrains classés sont reportés aux documents graphiques. Ce classement établi en application des dispositions de l'article L.113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article 311.1 du Code Forestier.

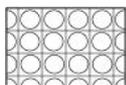
**ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

**ANNEXES**

## TITRE IV : ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.



**Trame EBC**

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L. 113-3 et L.113-4 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

## TITRE V : EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

*Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.*



**Trame Emplacement réservé**

### I . DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R. 153-18 du Code de l'Urbanisme).

### II . DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au rapport de présentation ou au présent règlement. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.