

Plan local d'urbanisme

3/ Règlement modifié

Projet de modification n°3 du PLU

Enquête publique

*PLU approuvé par délibération du Conseil
Municipal du 3/11/2016*

1^{er} modification approuvée par le Conseil
Municipal du 21/12/2017

Modification n°2 approuvée par le Conseil
Municipal du 21/11/2019

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
TITRE II – REGLES ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES	9
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES URBAINES	35
Zone UA	35
Zone UB	41
Zone UC	49
Zone UD	57
Zone UE	63
Zone UF	71
Zone UI	83
Zone UL	91
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE NATURELLE	97
Zone N	97
ANNEXE	103

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Champ d'application territorial et contenu du règlement du PLU

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme s'appliquent sur la totalité du territoire de Montgeron.

Elles s'appliquent en fonction d'un découpage en zones, elles-mêmes précisées par des secteurs le cas échéant.

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines et zones naturelles.

1. LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions générales des titres I et II ainsi que les différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- › **la zone UA** correspondant à des îlots ou parties d'îlots qui témoignent du tissu urbain historique de Montgeron. Elle comprend les vestiges de l'ancien village au nord de l'avenue de la République à proximité de l'ancien château et de l'ancienne église, mais également le hameau de Chalandray et le Moulin de Senlis. Elle est constituée d'habitat ancien à l'implantation spécifique, parfois à forte valeur patrimoniale. Outre la zone UA proprement dite, cette zone comprend un **secteur UAa** qui prend en compte la spécificité des grands terrains du centre-ville et du hameau de Chalandray ;
- › **la zone UB** couvre l'avenue de la République et ses abords, entre l'ancien village et la mairie actuelle, avec une dominante d'habitat implanté en fronts urbains continus, de nombreux commerces en rez-de-chaussée, des services et équipements d'intérêt collectif. Il s'agit d'un secteur qui s'est développé de façon linéaire, principalement au cours du XIX^{ème} siècle, et présente une urbanisation rappelant les faubourgs anciens malgré des destructions opérées depuis l'après-guerre.
- › **la zone UC** couvre le sud de l'avenue de la République et ses abords. Cette zone diffère de la zone UB par le caractère plus récent de son urbanisation et ses formes architecturales. Elle comporte également un pôle de commerces de proximités aux abords du marché Saint-Hubert.
- › **la zone UD** correspondant à plusieurs ensembles d'habitat collectif le plus souvent implantés librement sur leurs terrains, en recul des limites ; outre la zone UD proprement dite, elle comprend deux secteurs : le **secteur UDa** correspond aux quartiers d'habitat collectif de la Prairie de l'Oly, de la Forêt et de Gaston Mangin, de la place Joseph Piette (gare) et de Saint-Hubert (avenue de la République). Ils se caractérisent par la présence de commerces, d'équipements d'intérêt collectif et/ou d'une implantation à l'alignement ; le **secteur UDb** correspond à des ensembles d'habitat collectif de faible hauteur, dont il convient de conserver cette caractéristique.
- › **la zone UE** correspondant à vocation mixte (habitat/commerce/activités ne créant pas de nuisances), situés le long ou à proximité de l'avenue Jean Jaurès, de la route de Corbeil et de l'avenue du Général Leclerc, en situation d'entrée de ville ou à l'articulation de plusieurs zones du PLU. Elle se répartit en plusieurs secteurs **UEa**, **UEb** et **UEc** qui se distinguent par les hauteurs qui y sont autorisés.
- › **la zone UF** correspondant aux quartiers réalisés depuis la fin du XIX^{ème} siècle sous forme « pavillonnaire ». Le secteur UF proprement dit regroupe des quartiers qui diffèrent par leur histoire et leurs formes urbaines. L'objectif est de préserver cette diversité tout en fixant les mêmes critères de qualité urbaine pour les futures réalisations. La zone UF comprend également des secteurs spécifiques. Le **secteur UFa** témoigne d'une trame urbaine marquée par une implantation à l'alignement dont il convient de maintenir ou de renforcer cette caractéristique ; le **secteur UFb** se distingue par un tissu urbain plus dense, aux maisons fréquemment mitoyennes et aux terrains moins grands ; il s'agit généralement d'opérations groupées réalisées au cours des dernières décennies (Thabor, partie nord de l'Ermitage, quartier des Saules) ; le **secteur UFc** correspond à la partie pavillonnaire de l'opération dite du Moulin de Senlis, rue de Quercy (les deux immeubles relèvent de la zone UD; il s'agit d'une opération réalisée avant la seconde guerre mondiale, qui constitue donc le plus ancien exemple de logement social à Montgeron. Composé selon le modèle des cités jardins, cet ensemble présente des particularités urbanistiques et architecturales qui justifient un zonage particulier ; le **secteur UFd** correspond à l'opération d'auto-construction dite des Castors, entre le quartier de l'Oly et la Glacière. Le quartier se caractérise par la taille de ses lots, sa composition irrégulière, ses faibles hauteurs, ce qui justifie un zonage particulier ;

- › **la zone UI** correspondant à des sites d'activités économiques, regroupées principalement au nord du territoire communal ; elle comprend en outre le **secteur UIa** à vocation non commerciale, le **secteur UIb** où seules les activités de bureaux sont autorisées et le **secteur UIc** où seule l'activité commerciale est autorisée ;
- › **la zone UL** correspondant à des sites à vocation d'équipements d'intérêt collectif (existants ou envisagés). Elle comprend deux secteurs **ULa** et **ULb**.

2. LA ZONE NATURELLE à laquelle s'appliquent les dispositions générales des titres I et II ainsi que les différents chapitres du titre III est :

- **la zone N** pour les espaces naturels, ouverts ou boisés, qui comprend notamment la forêt de Sénart, la Pelouse et la Plaine de Chalandray ; cette zone comprend de plus un **secteur Na** qui prend en compte l'activité commerciale et équestre implantée sur une petite partie de la Plaine de Chalandray, un **secteur Nb** lié à des activités de loisirs /culture de plein air et un **secteur NZh** qui tient compte de la présence d'unités fonctionnelles de zones humides (issues de la phase 1 de l'étude zones humides du SAGE de l'Yerres) et de zones humides avérées (déterminées par le SYAGE selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008).

Le plan comprend en outre :

- › le tracé de filets d'alignement obligatoire » pour gérer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en lien avec la règle de l'article 6 ;
- › le tracé de « linéaires commerciaux » visant à maintenir la vocation commerciale pour les locaux situés au rez-de-chaussée des constructions implantées sur son parcours (article L 151-16 du code de l'urbanisme) ;
- › des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics. En application du code de l'urbanisme, ces emplacements sont reportés au plan de zonage. Les constructions sont interdites sur les terrains bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire ;
- › des Espaces Boisés Classés (EBC) dont le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (L 113-1 du code de l'urbanisme) ; sont également protégés à ce titre des arbres remarquables par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique.
- › des Espaces Verts Protégés (EVP), publics ou privés, existants à préserver (L 151-23 du code de l'urbanisme) ;
- › des haies végétales, publiques ou privées, existantes à préserver ou à créer (L 151-23 du code de l'urbanisme) ;
- › des alignements d'arbres qui sont protégés pour leur rôle dans les paysages urbains de la ville et pour leur contribution à la biodiversité urbaine (L 151-23 du code de l'urbanisme) ;
- › des bâtiments ou ensembles bâtis remarquables qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains de la ville, pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, restauration, confortation, et éventuellement de démolition partielle dans un objectif de préservation (L 151-19 du code de l'urbanisme) ;
- › le tracé d'une bande de protection de 50 mètres des lisières des massifs boisés, à l'intérieur de laquelle toute nouvelle construction est interdite, en dehors des sites urbains constitués, en application des dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé par décret du 27 décembre 2013.

Afin de faciliter sa lecture, le règlement du PLU comporte un corps de règles réparties en articles, suivant l'énumération indicative de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme en vigueur lors de l'arrêt du présent PLU. Toutefois, dans la rédaction des règles, il a été tenu compte des dispositions législatives intervenues après la dernière modification de cet article réglementaire.

Les règles générales, communes à l'ensemble du territoire couvert par le PLU sont présentées en titre II. Elles sont suivies par les règles présentées par zone (titre III), dans lesquelles le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique : par exemple UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 propres à la zone UA, qui viennent compléter l'article 10 général.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites,

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,

Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, (article non réglementé du fait de l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014),

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

Article 9 - Emprise au sol des constructions,

Article 10 - Hauteur maximale des constructions,

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des éléments de paysage. Un cahier de recommandations architecturales annexé au PLU vient compléter les dispositions de cet article.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations,

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (article non réglementé du fait de l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014),

Article 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales,

Article 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux électroniques.

Article 2 - Portée respective du règlement et d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1/ Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 151-1 et suivants, ainsi que R 123-9 et suivants du code de l'urbanisme. Ses dispositions se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1er du Livre 1er, deuxième partie (réglementaire) du code de l'urbanisme (articles R 111 et suivants), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, et R 111-20 à R 111-27 qui restent applicables.

2/ Les projets soumis à permis ou à déclaration doivent être conformes avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols et notamment avec le Plan local d'urbanisme. Il en va de même pour les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité d'urbanisme, sauf exception prévue par le code de l'urbanisme.

3/ L'article L 424-1 du code de l'urbanisme et l'article L 331-6 du code de l'environnement permettent de surseoir à statuer, sous certaines conditions, à des demandes de travaux, d'installations ou de constructions. Un sursis à statuer peut notamment être motivé par l'article L 153-11 du code de l'urbanisme en cas de mise en révision du Plan Local d'Urbanisme.

4/ Aux règles propres du plan local d'urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières et figurant, à titre indicatif, sur le plan annexé au dossier. Ont notamment valeur de servitudes d'utilité publique les Plans de Prévention des Risques par Inondation (PPRi) de la Vallée de l'Yerres et de la Vallée de la Seine, approuvés par arrêtés préfectoraux des 18 juin 2012 et 23 octobre 2003. Les prescriptions des PPRi sont opposables à l'intérieur des périmètres qu'ils définissent

et règlementent. A titre indicatif, le périmètre des secteurs concernés est reporté sur le plan de zonage du présent PLU.

Article 3 - Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis, en application de l'article L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2007.

Article 4 – Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration, en application des articles L421-4 et R 421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2007.

Article 5 - Classement acoustique des infrastructures de transports terrestres

Les constructions situées dans une bande repérée au document graphique (selon les voies) de part et d'autre de ces voies bruyantes devront respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles résultent notamment de la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°921444 et des arrêtés préfectoraux en vigueur. Une représentation graphique des routes nationales et des voies ferrées concernées par les arrêtés préfectoraux n°108 et 109 du 20 mai 2003, figure en annexe du dossier de PLU.

Article 6 – Risques liés aux aléas retrait-gonflement des argiles

Les constructions situées dans les secteurs d'aléas repérés au document graphique devront tenir compte de l'existence de ce risque et des contraintes de construction afférentes. Une représentation graphique des aléas retrait-gonflement des argiles figure en annexe du dossier de PLU et à titre indicatif sur le plan de zonage.

Article 7 - Illustrations du règlement

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

Autres rappels de procédure

Se superposent, en outre, les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations :

- › L'ensemble des zones urbaines (U) est soumis au droit de préemption urbain (DPU) conformément aux articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme; ce droit de préemption urbain est renforcé suivant la délibération du conseil municipal en date du 17 avril 2008 ;
- › Les zones naturelles (N) sont susceptibles d'être soumises à d'autres droits de préemption (Espaces Naturels Sensibles au bénéfice du Département, droit de préemption au bénéfice de la SAFER).
- › Les défrichements, coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, dans les espaces boisés classés (sauf exceptions prévues à l'article L 113-2 du code de l'urbanisme) ;
- › Les dispositions du code de l'expropriation ;
- › Les dispositions du code de la construction et de l'habitation ou en relevant, notamment celles relatives à la sécurité et à l'accessibilité des locaux et des établissements recevant du public aux personnes handicapées ;
- › Les dispositions du code de l'environnement, notamment celles relatives aux installations et travaux soumis à autorisation ou à déclaration en application de la loi sur l'eau, aux installations classées et aux études d'impact.

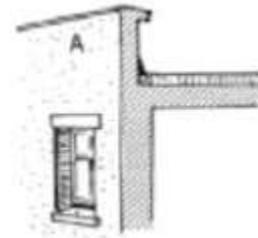
Il est rappelé à ce titre que dans les zones repérées comme potentiellement humides repérées sur le document graphique ou à l'intérieur du lit majeur des cours d'eaux, les projets peuvent être soumis au dépôt d'un projet au titre de la loi sur l'eau en fonction d'une nomenclature présentée à l'article R 214-1 du code de l'environnement.

TITRE II – REGLES ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES

LEXIQUE ET DEFINITIONS REGLEMENTAIRES

ACROTERE

L'*acrotère* est le muret en partie sommitale d'une façade, située en surélévation du niveau de la toiture-terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.



ANNEXE

L'annexe constitue une construction à part entière et non une extension de la ou des constructions principales. C'est un complément fonctionnel non contigu à la ou les constructions principales dont il est détaché et sans communication constitutive de surface de plancher avec elle. L'annexe est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, local de stockages des ordures ménagères, local à vélo, abri de jardin, ... à l'exclusion de tout logement ou activité économique.

APPENTIS

Une construction en appentis est couverte par un toit à une seule pente dont le faîte s'adosse au mur du corps du bâtiment principal ou à une limite séparative. Par extension, au titre du présent règlement, les vérandas sont considérées comme des appentis.

BALCON

Le balcon correspond à une plate-forme à garde-corps ou balustrade en saillie sur une façade et desservie par une ou plusieurs porte-fenêtres.

CLAIRE VOIE

Une claire voie est un élément de clôture qui présente des vides et des jours (treillis, grillage, claie, barrière, treillage..). Les vides doit représenter au moins 50 % de cet élément.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme en vigueur lors de l'arrêt du PLU, le règlement peut distinguer entre neuf types destinations des constructions :

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonctions, les loges de gardien et les chambres de service. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, pour personnes handicapées sont considérées comme de l'habitation. Cette destination inclut également les annexes liées à l'habitation (surface de stationnement des véhicules...).

Hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel ou résidence de tourisme et les résidences services autres que les résidences pour étudiants, personnes âgées ou dépendantes, personnes handicapées, chambres d'hôtes.

Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions tertiaires telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, en référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme.

Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à l'achat et la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle ainsi que leurs annexes. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale dédiée à l'activité commerciale.

Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la Nomenclature d'activités française du secteur des métiers et de l'artisanat ou tout texte qui s'y substituera. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale dédiée à l'activité artisanale.

Industrie

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale dédiée à l'activité industrielle.

Entrepôt

Cette destination comprend les locaux où sont placées des marchandises en dépôt.

Toutefois, suivant les termes des définitions du commerce, de l'artisanat et de l'industrie, un local destiné au stockage de marchandises peut être, sous certaines conditions, rattaché à la destination commerce, artisanat ou industrie (cf. supra).

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux), les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et services urbains.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Exploitation agricole et forestière

La loi d'avenir pour l'agriculture détermine l'activité minimale de l'exploitation agricole requise pour considérer son dirigeant comme chef d'exploitation. Elle supprime la référence à la SMI (surface minimum d'installation) et met en place l'AMA (activité minimale d'assujettissement).

Pour l'appréciation de l'AMA, 3 critères non cumulatifs sont désormais pris en compte : la surface minimale d'assujettissement (SMA), le temps de travail, le revenu professionnel.

Constituent, au sens du décret n° 88-25 du 4 janvier 1988, le prolongement de l'activité agricole les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées sur les exploitations agricoles : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, fermes de séjour, fermes-auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme.

Dans le présent règlement, les lieux de vente directe de produits agricoles sont également considérés comme un prolongement de l'activité agricole.

FAÇADE

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (à l'exclusion des soubassements et parties enterrées), à l'exception des balcons ouverts, qui ne constituent pas un élément de façade.

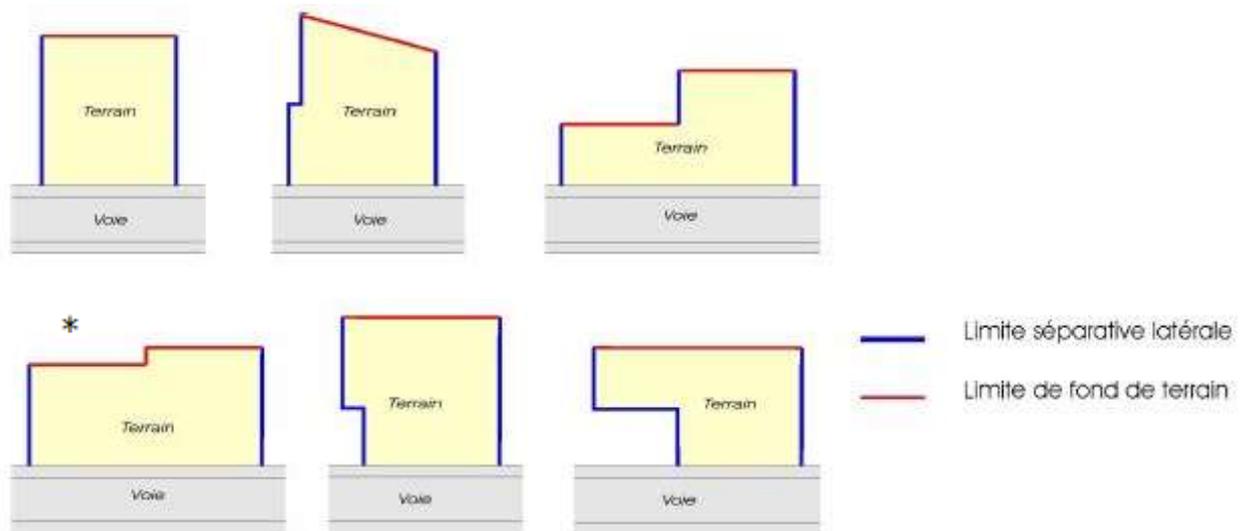
LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte et des emprises publiques.

Les limites séparatives **latérales** sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

La limite **de fond** correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales définis précédemment. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

Un terrain d'angle est composé uniquement de limites séparatives latérales.



* Un décroché de moins de 1m de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.

MODENATURE

Traitement ornemental d'une façade destiné à en souligner la structure et la plastique. Elle se compose généralement d'éléments continus comme les moulures ou les bandeaux, et plus rarement à Montgeron d'éléments discontinus (modillons, bossages...).

Les proportions de la modénature et les profils des corniches jouent un rôle essentiel dans l'aspect des façades.

MUR BAHUT

Un mur bahut est un muret comprenant un chaperon surmonté d'une grille ou d'un barreaudage.

PISCINE

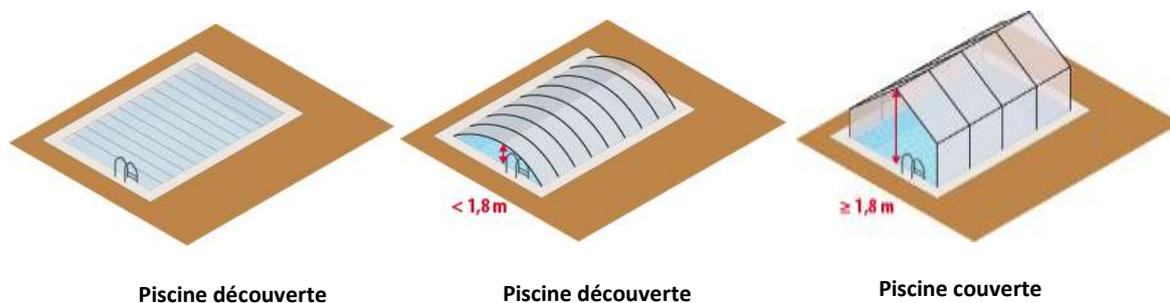
Au sens du présent règlement, les piscines, bassins ne sont pas considérés comme des constructions annexes. Ils doivent:

- être comptabilisés dans l'emprise au sol autorisée pour les constructions à usage d'habitation,
- respecter les dispositions en matière d'espace de pleine terre pour les constructions à usage d'habitation,
- respecter les distances de retrait fixées suivant le cas où les piscines sont découvertes ou couvertes.

Une piscine hors sol est une piscine dont le bassin n'est pas enterré dans le sol.

Une piscine ou bassin n'est pas considéré comme couvert(e) lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible (dispositif de couverture pour la sécurité) et a une hauteur au point le plus haut inférieure à 1,8 mètre.

Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction principale à destination d'habitation lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



RUELLE

Voie étroite, indiquée au plan de zonage, existante à la date d'approbation du PLU, ouverte à la circulation des véhicules ou uniquement accessible aux circulations douces, constituant un passage à travers les îlots.

SAILLIE

Parties de construction qui dépassent de la façade ou de la toiture, telles que balcons, bow-windows, auvents, marquises, lucarnes, systèmes d'isolation par l'extérieur...

SURFACE DE PLANCHER

Sous réserves d'évolutions législatives ou réglementaires ultérieures, la surface de plancher est définie à l'article R 111-22 du code de l'urbanisme. Elle est égale à la somme des surfaces de chaque niveau, après un certain nombre de déductions. Une circulaire du 3 février 2012 apporte des précisions sur le calcul de cette surface.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, d'exhaussement nécessaire pour la réalisation de construction.

TOITURE TERRASSE VEGETALISEE

Ce type de toiture consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche d'un substrat léger (sédum, vivaces, graminées...) d'une épaisseur minimum de 0,10 mètre de substrat.

REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- les constructions et les installations dans une bande de 5 mètres des rives de l'Oly à ciel ouvert, comptée à partir du haut de la berge du ru ;
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service d'intérêt collectif ;
- les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, y compris les carrières.
- **Les piscines hors sol sont interdites sauf si elles sont démontables et démontées annuellement.**

Les autres dispositions, propres à chaque zone, sont présentées au titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines » urbaine et au titre IV « Dispositions applicables en zone naturelle ».

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions implantées le long des « linéaires commerciaux » indiqués sur le plan de zonage, à condition que leur rez-de-chaussée soit affecté à des activités commerciales, hôtelières ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique au moins sur la partie de la construction en contact avec le linéaire tel qu'il est indiqué sur le document graphique et sur une profondeur compatible avec l'existence d'une telle activité ;
- 2) les aménagements et extensions sur des constructions repérées au titre des éléments bâtis remarquables ou intégrées dans des ensembles bâtis remarquables (identifiés sur les documents graphiques), à condition de ne pas entraîner la démolition de ces bâtiments ou d'en altérer l'aspect extérieur. Les aménagements devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales des éléments bâtis remarquables et des ensembles bâtis remarquables en respecter l'harmonie, ce qui implique la prise en compte des clôtures et espaces extérieurs.
- 3) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Cette possibilité s'appliquera néanmoins sous réserve d'éventuelles dispositions contraires, qu'elles relèvent de la législation relative à l'urbanisme ou de toute autre législation.
- 4) Dans les corridors humides écologiques repérés au document graphique, qui sont susceptibles de comporter des zones humides, les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas impacter ou détruire de zone humide.

Plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Espace vert protégé (EVP)

Les espaces verts à protéger (EVP) sont des espaces composés d'un ensemble intéressant de surfaces arborées, plantées, sur un ou plusieurs terrains. Ils constituent une unité paysagère à protéger pour sa qualité végétale et son rôle dans la biodiversité locale. Ils sont repérés au plan de zonage, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

À l'intérieur des « espaces verts protégés », seuls sont autorisés :

- les travaux ne compromettant pas le caractère et l'unité de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur
- des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 8 m²,
- des piscines découvertes d'une emprise au sol maximale de 30 m² (tout espace imperméable compris), Pour les parcelles dont le linéaire est inférieur ou égal à 13 m : les piscines sont limitées à 15 m² (margelles incluses).
- Les cheminements de nature perméable ou végétalisés

Les arbres remarquables

Les arbres remarquables, repérés sur le plan de zonage, présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme.

Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Par ailleurs, si un arbre est amené à être abattu pour cause phytosanitaire ou de sécurité, une obligation de replantation d'une espèce équivalente est exigée.

Les dispositions complémentaires propres à chaque zone sont présentées au titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines » urbaine et au titre IV « Dispositions applicables en zone naturelle ».

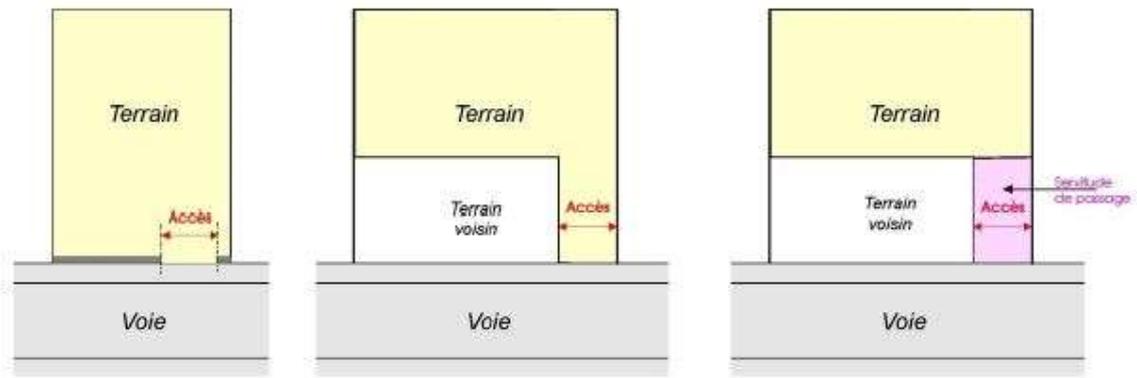
ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique, en bon état de viabilité, que cette voie soit de statut public ou privé, en excluant les pistes cyclables et les sentiers à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Les dimensions et caractéristiques de cette voie doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés sur le terrain ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements des ordures ménagères ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain, servitude de passage) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.



La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Les dispositions complémentaires éventuelles propres à chaque zone sont présentées au titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines » urbaine et au titre IV « Dispositions applicables en zone naturelle ».

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

L'application des normes et prescriptions du présent article est indépendante des exigences réglementaires qui s'imposent dans le cadre du code de la construction et de l'habitat et du règlement sanitaire départemental.

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent, situées sur le terrain ou à proximité, doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

II. 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.

III. 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 ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de 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).

IV. Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain, jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (électricité, gaz), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

V. Déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation sans création de logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets ménagers dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets. Ces locaux doivent être situés de préférence en rez-de-chaussée et leur accès à la rue doit être facile. Cette obligation s'impose également en cas de création de logements dans une construction existante.

Lors des nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 30 logements, la réalisation de bornes enterrées doit être systématiquement étudiée en lien avec le service chargé de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénovés (ALUR) du 24 mars 2014 a supprimé toute possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement des PLU. Par conséquent, cet article n'est pas réglementé.

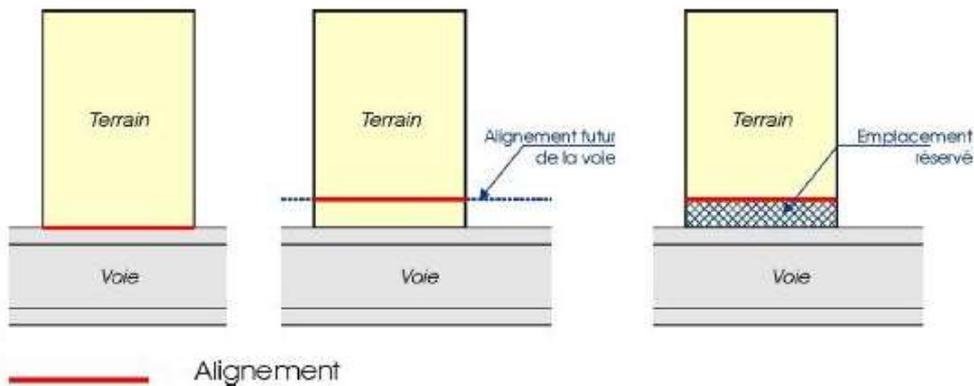
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul correspond à la distance entre les constructions et l'alignement, qui correspond à la limite entre le domaine public (routier ou ferroviaire) et la propriété privé.

Tiennent également lieu d'alignement au titre du présent règlement :

- La limite d'emprise d'une voie privée pré-existante à la date d'approbation du PLU (03/11/2016) ouverte à la circulation générale ou d'une cour commune pré-existante à la date d'approbation du PLU (03/11/2016) ouverte sur l'espace public, quel que soit le nombre de lots ;
- La limite d'emprise d'une voie privée préexistante desservant au moins quatre lots ;

- La limite d'un emplacement réservé prévu pour la création ou l'élargissement d'une voie ;
- La limite d'une emprise publique non ouverte à la circulation générale mais s'apparentant à une voie par son ouverture au public, ses caractéristiques morphologiques et son tracé linéaire (La « Pelouse », ruelle identifiée au document graphique) ;
- La limite d'une voie ou d'un futur espace ouvert au public prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation ou par une localisation au titre de l'article L 151-41 inscrite au plan de zonage ;
- Un tracé de filets d'alignement obligatoire indiqué au document graphique.



L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée par débord sur le domaine public.

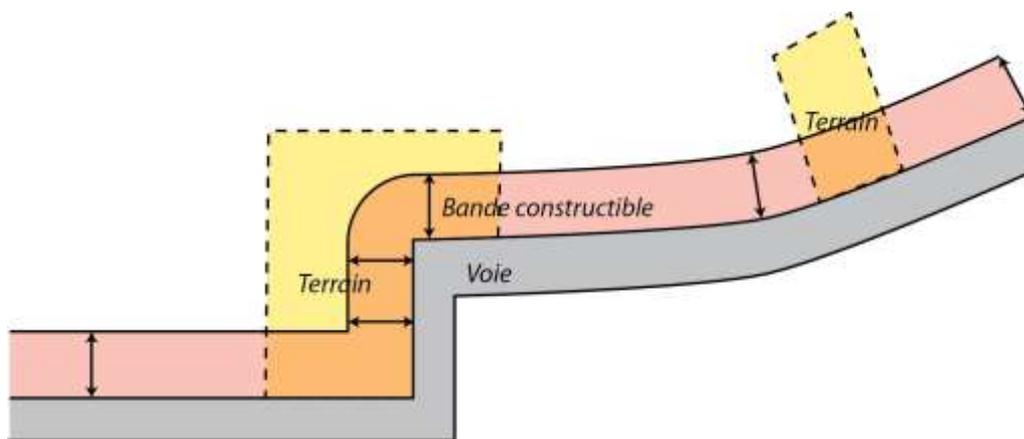
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, après autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les saillies, à partir de 3,20 m du niveau du sol, sous réserve de leur intérêt architectural (participation à la composition de la façade, compatibilité avec le caractère de la voie, traitement de la sous-face) ;
- ~~les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,25 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;~~
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

Les dispositions propres à chaque zone sont présentées au titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines » urbaine et au titre IV « Dispositions applicables en zone naturelle ».

Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Les règles propres à chaque zone, font référence à l'obligation d'implantation des constructions en recul de l'alignement ou à l'intérieur d'une bande constructible, mesurée perpendiculairement à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Lorsque cette ligne forme un angle, la bande constructible est déterminée par un arc de cercle tracé à partir de l'angle et rejoignant les segments de droites ou les courbes, conformément au schéma ci-dessous.



Lorsque le règlement impose que les constructions soient édifiées à l'alignement, un retrait peut être autorisé au-dessus du premier étage pour des raisons architecturales.

Une implantation différente de celle fixée pour chaque zone pourra être autorisée ou imposée sur tout ou partie du linéaire de façade dans les cas suivants, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants,
- Lorsqu'il est nécessaire de tenir compte d'un élément situé sur l'unité foncière et protégé au titre de l'article ~~L.123-1-5~~ L.151-23 du code de l'urbanisme, l'implantation pourra être différente. **dans une limite de 10%,**
- pour tenir compte de l'implantation d'un bâtiment voisin,
- dans les ensembles bâtis remarquables repérés au document graphique, en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les implantations doivent préserver l'harmonie de la composition urbaine du secteur concerné.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites **latérales** et de **fond du terrain**.

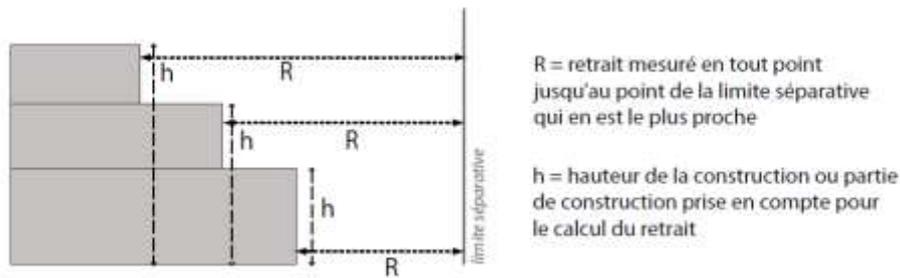
Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond du terrain.

Cette distance est mesurée perpendiculairement à compter de tout point de chaque façade avec ou sans baie jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

Pour le calcul des retraits, la distance est mesurée à compter de tout point de chaque construction jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche pris au niveau du fonds voisin.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,25 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 mètre.



Sont prises en compte pour l'application de cet article, les terrasses surélevées au-dessus de 0,60 mètre.

L'implantation des constructions est susceptible de différer selon que les façades comportent ou non des baies.

Est considérée comme comportant une baie au sens du présent règlement une façade munie de : fenêtres, portes fenêtres, ouvertures en toiture, dont l'allège est placée à moins de 2,60 mètres du plancher si elles sont au rez-de-chaussée et à moins de 1,90 mètre du plancher pour les étages supérieurs.

Est considérée comme ne comportant pas une baie au sens du présent règlement une façade munie de :

- d'ouvertures, dont les ouvertures de toit, situées en rez-de-chaussée dont l'allège est placée à plus de 2,60 mètres du plancher, celles situées dans les étages supérieurs, dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre du plancher ;
- d'une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- les portes pleines ;
- les pavés de verre ;
- d'une surface de baie inférieure à 0,50 m² par niveau, les baies étant situées :
 - o en rez-de-chaussée et placées à plus de 2,60 mètre du plancher,
 - o dans les étages supérieurs, et placées à plus de 1,90 mètre du plancher.

Les dispositions propres à chaque zone sont présentées au titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines » urbaine et au titre IV « Dispositions applicables en zone naturelle ».

Cette règle s'applique également dans le cas où le pétitionnaire institue ou a institué avec les propriétaires des fonds riverains une servitude de cour commune telle qu'il en est fait mention au code de l'urbanisme.

Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Une implantation différente de celle de la zone concernée peut néanmoins être autorisée ou imposée dans le cas suivant (dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement) :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants, sur une profondeur maximale de 12 mètres et sans créer de baies nouvelles ne respectant pas les règles propre à la zone concernée.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article, les éléments d'architecture et éléments techniques (tels que marquises, auvents, débords de toitures, corniches, procédés d'isolation extérieure), les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite, les rampes de garage, les escaliers ou perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

L'implantation des constructions est susceptible de différer selon que les constructions comportent ou non des baies. Les conditions selon lesquelles il est considéré qu'une façade comporte ou non des baies sont exposées à l'article précédent (article 7, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives).

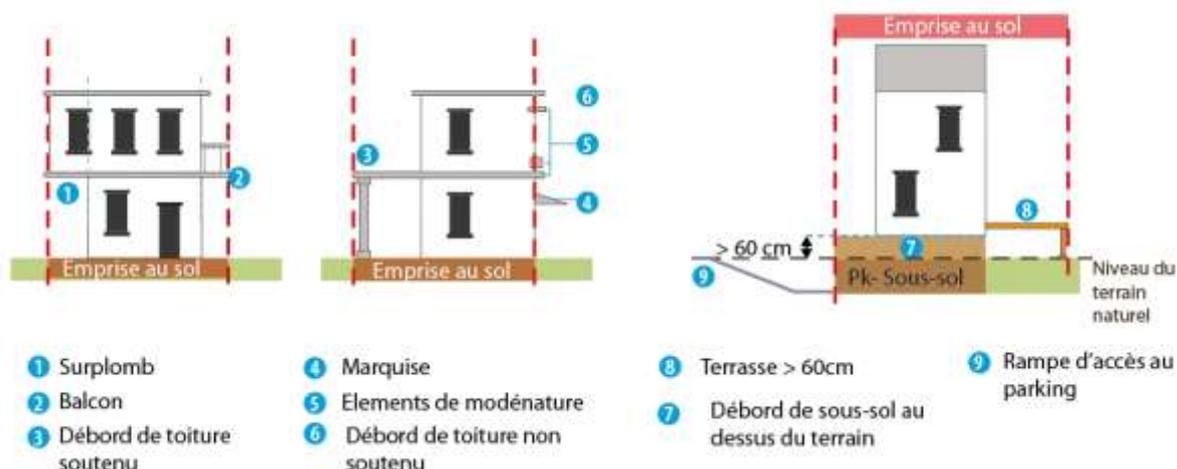
Le cas échéant, les dispositions propres à chaque zone sont présentées au titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines » urbaine et au titre IV « Dispositions applicables en zone naturelle ».

Lorsque le règlement propre à la zone concernée détermine une règle :

- celle-ci ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée avec une distance moindre que celle exigée par la règle :
 - lorsqu'il s'agit de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, ils sont autorisés dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,25 m ;
 - dans les autres cas, ils peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante ou sans les dépasser. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les distances prévues par les règles propres à chaque zone.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol d'une construction, y compris pour une construction annexe, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Les dispositions propres à chaque zone, présentées au titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines » urbaine et au titre IV « Dispositions applicables en zone naturelle » peuvent fixer un pourcentage maximum d'emprise au sol.

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (emplacement réservé...), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.

Des travaux de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante dont l'emprise, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à l'emprise maximum autorisée peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux.

Il est rappelé l'existence d'autres définitions de l'emprise au sol :

- Définition de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme, qui permet de déterminer le champ d'application respectif des autorisations et déclarations. A la date d'arrêt du présent PLU la définition du code de l'urbanisme est identique à celle du présent article. Toutefois, si la rédaction de l'article R 420-1 venait à évoluer, la définition du PLU continuerait à s'appliquer pour déterminer l'emprise maximale susceptible d'être autorisée.
- Définitions des Plans de Prévention des risques d'inondations de la Seine et de l'Yerres.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, au faîtage ou au sommet de l'acrotère, en excluant les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures ou saillies, sous réserve de leur intérêt architectural ou de leur intégration dans la composition architecturale.

En cas de terrain en pente, les mesures sont prises à partir du point le plus bas de la pente, corps de bâtiment par corps de bâtiment.

Pour les constructions dont le rez-de-chaussée comporte une destination de commerce, d'équipement d'intérêt collectif ou d'établissement recevant du public, les hauteurs sont majorées de 1 mètre.

Pour les constructions autorisées sous condition dans le périmètre des PPRI, la hauteur maximum est comptée à partir de l'altimétrie des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, des opérations d'extension ou d'amélioration peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de la construction avant travaux.

Dans les ensembles bâtis protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver.

Dans certains cas, la hauteur maximale est également exprimée en nombre d'étages. Les deux règles (hauteur maximale exprimée en mètres et nombre d'étages) sont alors cumulatives.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, dont le programme comporte moins de 3 logements : la hauteur des niveaux (de plancher à plancher supérieur, de dalle à dalle, en prenant en compte le plancher supérieur) doit a minima être égale à 2,80 m pour le rez-de-chaussée et à 2,60 m pour les étages supérieurs.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, dont le programme comporte 3 logements et plus : la hauteur des niveaux (de plancher à plancher supérieur, de dalle à dalle, en prenant en compte le plancher supérieur) doit a minima être égale à ~~3,20~~ m. **Les niveaux de comble comprenant des logements doivent également respecter une hauteur de 3 m minimum mesurée au point le plus haut.**

La hauteur des niveaux imposée ne s'applique pas :

- En zone UA et UB, où un écart de 1 mètre maximum est autorisé en fonction des constructions mitoyennes existantes afin d'être en continuité
- en cas d'extension des constructions existantes sous condition de :
 - d'être en continuité avec les niveaux de plancher de la construction existante,
 - de respecter la hauteur totale de la construction existante.

Les dispositions complémentaires propres à chaque zone sont présentées au titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines » urbaine et au titre IV « Dispositions applicables en zone naturelle ».

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Rappel : En application 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 constructions, travaux, installations et aménagements doivent prendre en compte le caractère des quartiers dans lesquelles ils s'insèrent, ainsi que les paysages (relief, plantations, espaces ouverts...) La conception d'un projet doit prendre en compte en amont les points de vue proches ou lointains et la modification du paysage qu'il implique.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine présentant un parti cohérent, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Il est rappelé que le code de l'urbanisme peut comprendre des dispositions qui s'appliquent nonobstant les règles des Plans locaux d'urbanisme. A la date d'entrée en vigueur du présent PLU, en application des articles L 111-16 à L 111-18 et R 111-50 du code de l'urbanisme, les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur une déclaration préalable ne peuvent s'opposer aux dispositifs, matériaux ou procédés suivants :

- bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée (un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités) ;
- équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- pompes à chaleur ;
- brise-soleils.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en site classé ni à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un monument historique. Par ailleurs, elles ne font pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (articles L 111-16 et suivants du code de l'urbanisme).

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au dossier de PLU vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

Les différentes dispositions mentionnées ci-dessous sont complétées par des dispositions propres à chaque zone, présentées au titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines » urbaine et au titre IV « Dispositions applicables en zone naturelle ».

I. Dispositions générales :

Composition générale et volumétrie des constructions :

1°) Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une unité de conception et un aspect en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Le règlement propre à chaque zone peut fixer une inclinaison minimale et maximale aux toitures en pentes. Une inclinaison différente pourra être admise pour prolonger une pente de toit préexistante ou lorsque la pente choisie est justifiée par une recherche architecturale dont elle est indissociable. Si la construction y trouve un intérêt architectural, l'inclinaison prise en compte résultera du degré de pente moyen pris entre l'égout du toit et le faîtage.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan du versant. Ces châssis doivent privilégier une proportion plus haute que large et être encastré dans le même plan que la toiture.
- soit par des ouvertures en pignon.

Ces ouvertures doivent être composées en cohérences avec les percements de la façade correspondante. Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture.

A condition qu'elles soient peu visibles depuis la rue, les constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 10 m², peuvent être recouvertes de matériaux d'aspect imitation tuile, plaques bitumées type shingle, feutre bitumeux, métal, panneaux transparents.

Lorsqu'elles sont autorisées, les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vues les plus éloignés, par exemple par la mise en œuvre d'une toiture terrasse végétalisée. Les garde-corps des toitures terrasses non accessibles ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les équipements de production d'énergie renouvelables doivent être intégrés de façon harmonieuse au bâtiment.

Des dispositions complémentaires éventuelles propres à chaque zone sont présentées au titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines » urbaine et au titre IV « Dispositions applicables en zone naturelle »..

2°) Façades

Le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions environnantes afin d'assurer une continuité aux paysages. Les volumes des constructions à destination majoritaire d'habitat doivent reprendre l'expression des volumes traditionnels. A ce titre, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour rappeler une trame parcellaire traditionnelle.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...), ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

Les enduits de façade doivent être grattés, talochés, brossés ou lissés ; les enduits projetés sont proscrits.

Les ouvertures principales doivent être majoritairement plus hautes que larges sauf parti d'architecture contemporaine assumé et cohérent.

Les marquises et autres éléments d'architectures en saillie sont autorisés sous réserves de leur intérêt architectural et des autorisations de voiries nécessaires, le cas échéant.

En fonction du type d'architecture, les volets peuvent prendre la forme :

- de volets battant persiennés ou semi-persiennés d'aspect bois et peints,

- de volets métalliques persiennés se repliant dans l'embrasure des baies.

Dans certains cas et dans certaines zones, des volants roulants, peuvent être autorisés à condition que les coffrets ne soient pas visibles en façade, que l'aspect et la couleur de volets soient adaptés à la construction et que leur installation prenne en compte le traitement de l'ensemble de la façade.

Les portes d'entrée doivent être en harmonie avec le reste du bâtiment, en privilégiant des modèles simples, sans surcharge décorative.

L'isolation par l'extérieur est autorisée uniquement pour les constructions réalisées après les années 1950 et ne comprenant pas de modénatures.

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter le règlement local de publicité et le cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent PLU, et être conçues en harmonie avec les caractéristiques de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades commerciales doivent respecter les dispositions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés et placés derrière les vitrines.

Des dispositions complémentaires éventuelles propres à chaque zone sont présentées au titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines » urbaine et au titre IV « Dispositions applicables en zone naturelle ».

Éléments techniques

1°) Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être **limitées en nombre** et intégrées dans la composition architecturale de la façade.

2°) Rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

3°) Edicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

4°) Dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural. La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

5°) Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public et le cas échéant, notamment dans le cas de constructions comportant plusieurs logements, dans le cadre d'antennes collectives

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

6°) Dispositifs d'énergies renouvelables

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être intégrés harmonieusement dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Dans le cas où ils sont posés en toiture, ils doivent être encastrés et positionnés au plus près et parallèlement au faîtage.

La création d'un champ de captage doit être la plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.

Il est recommandé d'utiliser des panneaux de formes simples, s'appuyant sur les lignes de force du bâtiment et sur les percements.

Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée uniquement sur les extensions des constructions existantes et sur les appentis ou constructions annexes, ou posés au sol.

7°) Les pompes à chaleur et climatiseurs

Les dispositifs techniques permettant la climatisation des locaux doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage. Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés. Leur pose en façade sur rue est interdite.

8°) Locaux annexes et équipements techniques

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures en tenant compte des modénatures et des matériaux constructifs tout en restant accessibles

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Clôtures et les portails

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et d'un souci d'harmonie avec les clôtures environnantes et avec le bâti.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Les murs de clôture en pierre des grandes propriétés historiques (château de Rottembourg, château des Prés, le Moustier...), doivent être préservés ou restitués dans leurs caractéristiques d'origine. Dans les deux cas, leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès respectant l'harmonie de la clôture.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...), destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...), de même que l'utilisation murs, murets et poteaux d'aspect pierre reconstituée, bosselée ou présentant un aspect artificiellement sophistiqué.

Dans le cadre de mur bahut, ~~les clôtures doivent être composées d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut surmonté d'un élément ajouré (grille, barreaudage vertical ou horizontal).~~ Les bardages

barreaudages ou les panneaux horizontaux ou verticaux, contemporains pourront être autorisés sous réserve qu'ils soient de qualité.

Des portails et portillons d'accès seront réalisés en cohérence avec la clôture et seront de forme simple et sans surcharges décoratives.

Pour les clôtures, les portails et portillons devront être évitées les teintes banalisantes.

Le règlement propre à chaque zone fixe une hauteur maximale aux différents éléments composant la clôture (titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines » urbaine et au titre IV « Dispositions applicables en zone naturelle ».).

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux sur le terrain d'assiette de la construction projetée. Lorsque le terrain voisin se situe en contrebas et sauf cas particulier qui pourrait résulter d'une pente particulièrement forte, la hauteur maximale sera mesurée à partir du terrain situé en contrebas. La hauteur maximale indiquée pour chaque zone peut être dépassée pour les piliers. Par ailleurs, des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Les dispositions propres à chaque zone s'appliquent sous réserves des dispositions des PPRI de la Seine ou de l'Yerres.

Pour les secteurs concernés par un risque inondation (PPRI de la Seine et/ou de l'Yerres)

Toutes clôtures (en limites séparatives ou sur rue) créant un obstacle à l'écoulement de l'eau (mur pleins) sont interdites. À ce titre, la réalisation de clôtures est autorisée sous réserve d'être conçue de manière à favoriser une transparence hydraulique maximale (environ 2/3 de sa surface ajourée sous la cote de référence)

Les clôtures nécessaires à la sécurité des personnes (piscines ou installations dangereuses ou sensibles), et répondant aux normes en vigueur, sont autorisées selon les mêmes conditions.

La mise en place de portails pleins est interdite dans les zones d'aléas forts et moyens. Les matériaux insensibles à l'eau devront être privilégiés.

~~Nonobstant les dispositions propres à chaque zone, les clôtures sur alignement qui sont situées en limite de la Pelouse ou y qui aboutissent doivent être constituées, au choix et en fonction des clôtures avoisinantes :~~

- ~~— D'un mur plein d'aspect maçonnerie en pierre, d'une hauteur maximale de 2 m,~~
- ~~— D'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1,20 mètre d'aspect maçonnerie en pierre, au couronnement horizontal, surmonté d'une grille ajourée d'une hauteur maximum d'1,20 mètre, composée d'un barreaudage métallique vertical traditionnel (muni d'embouts décoratifs et/ou de volutes), conformément aux modèles traditionnels figurant au cahier de recommandations architecturales et paysagères. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres hors piliers. Une occultation au moyen de tôles festonnées peut être admise à condition de ne pas dépasser une hauteur de 1,70 m et d'être fixée du côté intérieur de la propriété afin de laisser le barreaudage visible depuis le domaine public.~~

II. Dispositions complémentaires applicables aux constructions existantes

L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

Les murs des façades des constructions d'habitation composant le bâti vernaculaire doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (voir cahier de recommandations en annexe du règlement). Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

En fonction du type d'architecture, les volets extérieurs peuvent prendre la forme de volets battants persiennés ou semi-persiennés d'aspect bois peint, ou de volets métalliques pliants persiennés. La pose de volets roulants sur des constructions qui n'ont pas été conçues à l'origine pour recevoir ce type de volet ne peut être admise, si le règlement propre à la zone le permet, qu'à condition que leur installation s'inscrive dans une réflexion globale sur le traitement de la façade.

Les matériaux de construction prévus pour rester apparents (parements de meulières, modénatures en brique ou en pierre, éléments décoratifs...) ne peuvent être masqués. Le cas échéant, une reconstitution à l'identique de la modénature pourra être admise. A l'inverse, les matériaux anciens destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (moellons du bâti traditionnel notamment) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

III. Dispositions complémentaires applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les aménagements et extensions sur des constructions repérées au titre des éléments bâtis remarquables ou intégrées dans des ensembles bâtis remarquables (identifiés sur les documents graphiques), doivent préserver, et le cas échéant rétablir, l'aspect extérieur des bâtiments concernés, en mettre en valeur les caractéristiques architecturales ou respecter l'harmonie des ensembles bâtis. Ce principe ne vise pas à exclure pas a priori une volonté d'innovation architecturale.

IV. Plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Espace vert protégé (EVP)

~~Les espaces verts à protéger (EVP) sont des espaces composés d'un ensemble intéressant de surfaces arborées, plantées, sur un ou plusieurs terrains. Ils constituent une unité paysagère à protéger pour sa qualité végétale et son rôle dans la biodiversité locale. Ils sont repérés au plan de zonage, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; seuls y sont autorisés les travaux ne compromettant pas le caractère et l'unité de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.~~

~~Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin de moins de 10 m², pergolas, kiosques, peuvent y être implantées.~~

Les arbres remarquables

~~Les arbres remarquables, repérés sur le plan de zonage, présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme.~~

~~Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une formalité d'urbanisme en vigueur (déclaration préalable, autorisation, ...).~~

~~Un arbre remarquable ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie. Dans ce cas, il devra être remplacé par un arbre de la même espèce ou susceptible de procurer une valeur paysagère équivalente.~~

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction neuve, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions présentées ci-dessous.

Dans le cas des constructions existantes régulièrement édifiées devant faire l'objet de projets d'extension ou de changement de destination, la différence entre le nombre de places réglementairement nécessaires avant et après travaux sera calculée. Si le bilan est déficitaire, le nombre de places correspondant à cette différence devra être réalisé.

Aucune place supplémentaire n'est exigée dans le cas d'une seule extension créant jusqu'à 30 m² de surface de plancher.

I. Stationnement automobile

Normes minimales

1°) Pour les constructions à destination d'habitation

- Logement d'une surface de plancher inférieure à 50 m² : 1 place ;
- Logement d'une surface de plancher de 50 m² à 70 m² : 1,5 place ;
- Logement d'une surface de plancher supérieure à 70 m² : deux places.

La zone UF comporte des dispositions différentes pour l'habitat ; se reporter au titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines ».

Certaines dispositions du code de l'urbanisme peuvent s'appliquer nonobstant les dispositions du PLU. A la date d'entrée en vigueur du présent PLU, les articles L 151-35 et L 151-36 du code de l'urbanisme indiquent que :

- il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation (selon l'article R 123-9-1 du code de l'urbanisme, 3 places d'hébergement en résidence pour personnes âgées dépendantes ou en résidence universitaires équivalent à un logement).
- à moins de 500 m de la gare RER de Montgeron-Crosne, lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au paragraphe précédent, il ne peut être exigé plus de 0,5 place de stationnement par logement (selon l'article R 151-46 du code de l'urbanisme, 3 places d'hébergement en résidence pour personnes âgées dépendantes ou en résidence universitaires équivalent à un logement).
- à moins de 500 m de la gare RER de Montgeron-Crosne, pour les autres catégories de logement, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement.
- 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 de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (art. R111-6 du code de l'urbanisme).

2°) Pour les constructions à destination d'activités industrielles et d'entrepôts

- 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher ;

- 1 emplacement dédié aux opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention pour les constructions jusqu'à 500 m² de surface de plancher. Pour les surfaces de plancher situées au-delà de 500m², le nombre de places est déterminé en fonction des besoins à satisfaire.

3°) Pour les constructions à usage d'artisanat

- Aucune place n'est requise pour les constructions inférieures à 150m² de surface de plancher ;
- A partir de 150 m² de surface de plancher, 0,8 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

4°) Pour les constructions à destination de commerce

- Aucune place n'est requise pour les surfaces créées inférieures à 300 m² de surface de plancher ;
- A partir de 300 m² de surface de plancher, 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher ;

La zone UI comporte des dispositions plus restrictives pour le commerce ; se reporter au titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines ».

5°) Pour les constructions à usage de bureau

- Aucune place n'est requise pour les surfaces créées inférieures à 100m² de surface de plancher ;
- A partir de 100 m² de surface de plancher, 1 place par 55 m² de surface de plancher

Normes maximales

1°) Pour les constructions à usage de bureau

- Il ne pourra être réalisé plus d'une place par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher, pour les terrains situés dans un rayon de 500 mètres calculé à partir de la Gare RER de Montgeron-Crosne.

2°) Pour les constructions à destination de commerces

- La surface, bâtie ou non, consacrée au stationnement, ne pourra excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

3°) Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier

- 1 place par chambre et 1 emplacement dédié pour le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres.

4°) Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type d'affectation de ces équipements.

Rappel : le Code de la Construction et de l'Habitat impose des exigences réglementaires en matière de stationnement adaptés aux personnes à mobilité réduite, qui doivent se combiner avec les normes du PLU.

Modalités de calcul des places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à la norme supérieure.

Modalités de réalisation des places de stationnement

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, le débouché des rampes d'accès doit comporter un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50 mètres de longueur et devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les places de stationnement destinées aux automobiles ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres ; les voies de circulation interne et les dégagements, liés au stationnement, doivent être adaptés aux nécessités fonctionnelles d'accès et de circulation. Dans le cas des aires de stationnement comportant plus de deux places, le nombre de places commandées (places de stationnement situées l'une derrière l'autre) est limité à 15 % du total.

Les parcs de stationnement clos et couverts doivent être alimentés en électricité afin de permettre la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride. Ils doivent permettre de disposer d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation.

Pour les constructions à usage de commerce :

- 50 % des places de stationnement au-delà de 50 places doivent être réalisés en sous-sol ou intégrés dans le volume de constructions.
- Au-delà de 200 places, ce taux est de 80 %.

Le réaménagement d'un parc de stationnement non conforme à ces dispositions et réalisé de façon régulière antérieurement à la date d'approbation du PLU est possible à condition de ne pas aggraver cette non-conformité.

L'augmentation des capacités de stationnement des parkings des constructions à usage de commerce non conformes à la règle ci-dessus ne pourra pas occasionner la création de surfaces nouvelles de stationnement extérieur.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Dans certaines zones, le règlement impose des modalités complémentaires de réalisation des places de stationnement.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser sur le terrain toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.
2. 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

II. Stationnement des vélos et deux roues motorisées

Normes minimales pour les constructions nouvelles à destination d'habitat:

Pour les vélos : un local couvert, clos, éclairé, situé au rez-de-chaussée du bâtiment (sauf impossibilité technique) et aisément accessible doit être aménagé : sur une superficie au moins égale à 1,5 m² par tranche complète de 50 m² de surface de plancher, sans être inférieure à 3 m².

Dans le cas des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, la surface de ce local doit être déterminée en fonction des besoins des employés et des visiteurs, sans être inférieure à 3 m².

Pour les deux roues motorisées : un espace réservé doit être aménagé au sein des aires de stationnement, d'une superficie au moins égale à 1 % de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m².

Dans le cas des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, la surface de ce local doit être déterminée en fonction des besoins des employés et des visiteurs, sans être inférieure à 5 m².

Dans les deux cas, ces espaces peuvent être constitués de plusieurs emplacements

Normes minimales pour les constructions nouvelles à destination de bureaux :

Pour les vélos : un emplacement couvert, éclairé, situé au rez-de-chaussée du bâtiment (sauf impossibilité technique) et aisément accessible doit être aménagé : sur une superficie au moins égale à 1,5 m² par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher, sans être inférieure à 5 m².

Pour les deux roues motorisées : un espace réservé doit être aménagé au sein des aires de stationnement, d'une superficie au moins égale à 3% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m².

Dans les deux cas, ces espaces peuvent être constitués de plusieurs emplacements.

Normes minimales pour les constructions nouvelles à destination de commerce, d'artisanat, d'équipement d'intérêt collectif d'au moins 300 m² de surface de plancher :

Pour les vélos : un emplacement couvert, éclairé, situé au rez-de-chaussée du bâtiment (sauf impossibilité technique) et aisément accessible doit être aménagé, à raison d'1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher, sans être inférieure à 7 m². Le stationnement visiteurs devra également être prévu.

Les établissements scolaires comprendront un minimum d'une place de vélos pour 8 à 12 élèves.

Pour les deux roues motorisées : un espace réservé doit être aménagé au sein des aires de stationnement, d'une superficie au moins égale à 2 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m².

Dans les deux cas, ces espaces peuvent être constitués de plusieurs emplacements.

Des dispositions complémentaires éventuelles propres à chaque zone, qui peuvent être plus restrictives que ces dispositions générales sont présentées au titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines » urbaine et au titre IV « Dispositions applicables en zone naturelle ».

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

I. Dispositions générales

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

Les espaces verts se définissent comme les surfaces du terrain faisant l'objet d'un traitement végétal composé de plantations, de surfaces engazonnées, d'arbres ou de bosquets...

~~Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il est planté et n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique. Un terrain comportant des constructions en sous-sol n'est pas considéré comme étant de pleine terre.~~

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces avec une épaisseur de terre végétale de 4 mètres minimum, qui ne contiennent pas d'ouvrages dans les tréfonds hormis les canalisations et réseaux



Un **espace perméable** est un espace végétal et/ou minéral se laissant traverser ou pénétrer par l'eau.

Les espaces perméables alternatifs aux seuls vrais « espaces verts de *pleine terre* » sont également susceptibles de participer à la rétention des eaux pluviales et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Du fait de l'intérêt écologique moindre de ces espaces par rapport aux espaces verts de *pleine terre*, il leur est appliqué un « coefficient de valeur écologique » permettant de pondérer leur prise en compte dans le calcul des espaces verts à réaliser qui est défini de la manière suivante.

Le coefficient de valeur écologique est calculé comme suit : superficie du type de surface concernée multipliée par sa valeur écologique. Ainsi :

- Les espaces verts de pleine terre. (coefficient 1)
- Les allées piétonnes réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, dalles alvéolaires type evergreen (coefficient 0,7)
- Les revêtements de voie et stationnement réalisés avec des matériaux perméables (gravillon/sable stabilisé) (coefficient 0,5)
- Les toitures terrasses végétalisées sur dalle et les espaces verts sur dalle d'une profondeur minimum de 0,30 mètre (coefficient 0,5)
- Les murs et façades végétalisés (coefficient 0,2). Des plantes grimpantes sur un mur ou une façade ne peuvent pas être comptabilisées comme mur ou façade végétalisés.



Les plantations existantes doivent être conservées dans la mesure du possible, ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. Les essences

locales, qui procurent une variété d'aspect au cours de l'année, doivent être privilégiées ; les haies mono-spécifiques composées d'essences telles que les thuyas et cyprès doivent être évitées.

En cas de recul de la construction ou partie de construction (article 6), il est demandé de favoriser le traitement végétal et les plantations sur ces espaces.

Lorsqu'elles comportent plus de trois places, les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 4 places, et au moins 50% de la superficie dédiée au stationnement et des surfaces de circulation doit laisser le libre écoulement des eaux pluviales, en ayant recours notamment à des revêtements perméables de type « dalle evergreen » ou équivalent **(la zone N comporte néanmoins des dispositions plus restrictives, se reporter au titre IV « Dispositions applicables en zone naturelle »)**.

Les dispositions complémentaire propres à chaque zone, notamment le taux minimal d'espaces verts perméables et d'espaces de pleine terre rapporté à la surface des terrains, sont présentées au titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines » et au titre IV « Dispositions applicables en zone naturelle ». Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Dans le cas de travaux d'améliorations ou de réhabilitation de constructions sur des emprises non-conformes à ces dispositions avant la date d'approbation du PLU, les projets ne devront pas conduire à aggraver un éventuel déficit.

II. Protection de certains espaces verts et de plantations

Les documents graphiques du règlement repèrent un certain nombre d'espaces verts protégés et des arbres remarquables qui font l'objet d'une protection au titre des paysages et de la biodiversité en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Ces deux catégories sont présentées à l'article ~~11~~2 du règlement.

Les espaces boisés classés

Les Espaces boisés classés délimités aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article R311-1 du Code forestier.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénovés (ALUR) du 24 mars 2014, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Approche environnementale dans la conception du projet

Afin d'améliorer la qualité de vie, il est fortement recommandé de prendre en compte l'approche environnementale dans l'élaboration du projet dès sa conception. Cette approche environnementale porte sur plusieurs aspects tels que l'insertion et l'implantation de la construction, la recherche d'une ventilation naturelle et d'apports solaires optimum, la végétalisation des espaces extérieurs et la réduction des îlots de chaleur, la durabilité des matériaux... Afin de mieux appréhender cette prise en compte environnementale, un certain nombre de prescriptions sont inscrites ci-après :

Garantir un éclairage optimal des constructions et favoriser la ventilation naturelle

- Le projet devra comporter 60% minimum des logements traversants ou présentant une double orientation, en privilégiant les espaces de vie au sud ou à l'ouest.
- La mono-orientation Nord sera à éviter dans la mesure du possible.
- Il devra être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages.
- Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. Ces protections devront être intégrées à la composition de façade et adaptées à l'architecture de la construction.
- L'épaisseur des bâtiments **en étage** devra être **de 12 mètres** maximum, hors balcons, loggias double hauteur et éventuelles coursives.
- L'orientation des vents dominants devra être prise en compte pour :
 - Minimiser l'effet « couloir de vent »,
 - Garantir des espaces extérieurs agréables et ensoleillés en pensant à l'implantation d'éléments formant écran tels que des murs, plantations, clôture, claustra, etc...

Réduire les îlots de chaleur et l'empreinte carbone des constructions

- Garantir la préservation d'espaces **extérieurs** végétalisés.
- Privilégier des matériaux ou parements faciles d'entretien et pérennes dans le temps.
- Favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables.

Assurer une bonne intégration architecturale et paysagère de la construction dans le milieu environnant

L'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant de ~~d'éviter l'émission de gaz à effet de serre~~ limiter l'empreinte carbone et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée doit assurer une bonne intégration architecturale et paysagère de la construction dans le milieu environnant.

Pour les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, et notamment les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, il est recommandé une orientation par ordre de priorité sud, ouest et est, qui tienne compte du caractère du bâti et du quartier.

Les équipements de récupération des eaux de pluie doivent à respecter les dispositions de l'article 4 relatif aux rejets des eaux pluviales.

ARTICLE 16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES URBAINES

Zone UA

La zone UA correspond au tissu urbain historique situé principalement au nord du centre-ville, le long de l'avenue de la République et à proximité et dans l'ancien hameau de Chalandray. Les occupations des sols peuvent y être diversifiées : habitat, commerce, hébergement hôtelier, bureau, artisanat et équipements d'intérêt collectif.

La zone UA se caractérise par des constructions souvent implantées en front de rue, qui s'articulent autour de cours communes, de rues étroites et de placettes. Il inclut le Moulin de Senlis, qui constitue un ensemble bâti ancien, situé dans la partie nord de la Plaine de Chalandray.

Elle comprend un **secteur UAa** qui prend en compte les particularités des grands terrains de la partie ancienne du centre-ville et de l'ancien hameau de Chalandray.

Cette zone inclut un périmètre à l'intérieur duquel s'applique le règlement du Plan de Prévention des Risques par Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Yerres (repéré sur le document graphique).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- 2) sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les rez-de-chaussée en contact avec le linéaire à destination autres que le commerce ou l'artisanat ;
- 3) En zone inondable repérée au plan de zonage et soumis au PPRI de l'Yerres, les constructions et installations non-conformes aux prescriptions du PPRI de l'Yerres, annexé au présent PLU ;
- 4) l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- 5) l'installation extérieure, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile ;
- 6) l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 qu'elle qu'en soit la durée ;
- 7) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que laveries, chaufferies, climatisations, ... ;
- 8) la modification du niveau du terrain naturel ;
- 9) En zone inondable repérées au plan de zonage, les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux autorisés par les PPRI ;
- 10) Hors zone inondable, les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux nécessaires aux fondations ou au stationnement souterrain nécessaires aux constructions autorisées.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outres celles mentionnées à l'article 2 les règles communes à l'ensemble des zones (titre II), sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales ou artisanales à condition qu'ils n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage ;
- 2) les constructions à destination d'entrepôts à condition que ceux-ci soient liés à une occupation des sols autorisés dans la zone, et qu'elles soient implantées sur le même terrain, sans dépasser 40% de la surface de plancher totale réalisée sur le terrain ;

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 3 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II).

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de façade du terrain et celui-ci ne peut dépasser 4 mètres de large.

La création de nouveaux accès carrossables sur l'avenue de la République est interdite.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 4 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II).

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (voir l'article 5 des règles communes à l'ensemble des zones, titre II).

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

Les dispositions qui suivent viennent compléter celles mentionnées à l'article 6 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

Les constructions doivent être implantées, en tout ou parties, à l'alignement ou sur la limite en tenant lieu, des voies ou emprises des cours communes. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif où il n'est pas fixé de règle.

En **secteur UAa**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres des voies ou emprises et des cours communes.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions qui suivent viennent compléter celles mentionnées à l'article 7 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

I. Dispositions générales

Hors du secteur UAa, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Dans le secteur UAa, il n'est possible d'implanter de construction que sur une seule limite séparative latérale

Hors du secteur UAa, il n'est possible d'implanter de construction en limite séparative de fond qu'à condition de s'adosser à une construction existante en bon état et de volume au moins égal.

En cas de retrait, celui-ci doit respecter les distances prévues au paragraphe 7.II.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

II. Calcul des retraits

En tout point d'une façade avec baie, le retrait doit être au moins égal à 6 mètres.

En tout point d'une façade sans baie, le retrait doit être au moins égal à 2,50 mètres.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Hors du secteur UAa, il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UAa, en tout point de façade, la distance la séparant du point le plus proche d'une autre construction non contiguë doit respecter les marges minimales suivantes :

- dans le cas d'une façade comportant une ou plusieurs baies, la distance minimale est de 10 mètres;
- dans le cas où aucune des constructions concernées ne comporte de baie la distance minimale est de 4 mètres.
- Dès lors que l'une des constructions est une annexe, la distance minimale est fixée à 2,5 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 9 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain, porté à 80% pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m².

Dans le secteur UAa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie du terrain.

Hors du secteur UAa, il n'est pas fixé de règle pour les terrains d'angle.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 10 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

La hauteur des constructions ne peut excéder **6,5** mètres à l'égout du toit, ~~10~~ **11** mètres au faîtage en cas de toiture à pente, soit R+1+Combles. En cas de toiture-terrasse, la hauteur totale des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 3,50 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les présentes dispositions viennent compléter celles mentionnées à l'article 11 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

I. Dispositions générales :

Composition générale et volumétrie des constructions :

1°) Toitures

Les toitures terrasse sont autorisées uniquement **en secteur UAa**.

Pour les constructions principales les toitures à pente devront avoir une inclinaison comprise entre 35° et 55°. Une toiture en pente plus faible (20° minimum) pourra être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension ou pour des constructions édifiées en appentis.

Les toitures seront couvertes en tuiles d'aspect "petit moule" (minimum 60/m²) et de couleur « terre cuite », en excluant les modèles de teintes ardoisée ou marron trop soutenu, sauf si l'architecture trouve son intérêt à un autre type d'aspect. Les tuiles de rives à rabat sont interdites sur les pignons et les lucarnes.

Les couvertures d'aspect ardoise, zinc, et les éléments verriers sont également autorisés en fonction du contexte architectural.

2°) Façades

Lorsque la longueur d'une façade est supérieure à 12 mètres, un changement de modénature et de rythme est exigé.

~~Les balcons, les loggias et les terrasses situées à plus de 1,50 mètre du terrain naturel (en tout point) sont interdits en façade sur rue, sauf si l'architecture y trouve un intérêt.~~

Les balcons, les loggias et les terrasses situés à plus de 0,60 mètre du terrain naturel (en tout point) sont interdits. Toutefois, en façade sur rue, les balcons de 1 m de profondeur maximum sont autorisés. De même, les balcons, les loggias et les terrasses pourront être admis sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils permettent sa bonne intégration dans l'environnement urbain.

L'utilisation d'éléments d'aspect bardage métallique ou d'aspect matériaux composites est proscrite en façade.

A l'occasion de travaux de ravalement, les façades et leurs pignons seront ravalés conformément à leurs dispositions d'origine en termes de matériaux et de mise en œuvre de ceux-ci.

- Les éléments en pierres seront maintenus et restaurés : appareils, briquettes, rocaillages.
- Les enduits de façade auront un aspect lisse et seront réalisés soit à la chaux hydraulique naturelle, soit à la chaux aérienne, teints dans la masse, soit en mortier de plâtre gros.
- Les enduits de finition devront laisser apparaître un relief par technique de mise en œuvre : brossé, frotté à l'éponge, feutré, taloché fin ou lissé à la truelle.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

La couleur des enduits doivent être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les fenêtres doivent être en bois afin de respecter l'architecture traditionnelle d'île de France. ~~présenter l'aspect du bois ou du métal.~~

Les volets extérieurs doivent être des volets battants en bois afin de respecter l'architecture traditionnelle d'île de France ~~d'aspect bois peint~~. Ils doivent être persiennés dans les étages ; en rez-de-chaussée, ils peuvent être pleins ou persiennés partiellement.

Dans le cas des façades ne donnant pas directement sur les voies publiques ou sur les emprises en tenant lieu, des volets roulants ou d'autres dispositifs peuvent être admis si l'usage du bâtiment le justifie.

Éléments techniques

Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales (titre II).

Les descentes d'eau pluviales donnant sur rue devront être intégrées à la façade ou présenter un aspect « métal » (cuivre, zinc...)

Clôtures et les portails

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur plein d'aspect moellon ou pierre de meulière, d'une hauteur maximale de 2 mètres, dont le couronnement suit ligne de la pente, dans le cas de murs préexistants ou à rétablir ;
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1,2 mètre de couronnement horizontal ou suivant la ligne de la pente, surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Sont proscrites les occultations d'aspect canisses, bandes de bruyères, fausses haies en pvc, films plastiques...

Dans le cas des clôtures sur limite séparative non visibles depuis le domaine public, sont également tolérés les clôtures constituées soit :

- d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'une paroi en bois d'une hauteur maximale de 2 mètres.

II. Dispositions complémentaires applicables aux constructions existantes

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

III. Dispositions complémentaires applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

IV. Plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles générales sont présentées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II). ~~La présente zone ne comporte pas de règle particulière.~~

Dispositions particulières

Uniquement en zone UA (cette règle ne s'applique pas aux sous-secteurs de UA) :

En cas de reconstruction d'une maison ancienne située dans le périmètre du village de Montgeron construite avant 1930 et démolie avant l'entrée en vigueur du PLU (2013), les bâtiments reconstruits, s'ils présentent des gabarits similaires ou inférieurs à la construction existante démolie, ne sont pas assujetties aux règles de stationnement imposées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dispositions qui suivent viennent compléter l'article 13 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II) :

I. Dispositions générales

Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur un minimum de 20% de la superficie du terrain.

Dans le **secteur UAa**, au moins 50% de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre. Ce taux est ramené à 30 % pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les terrains d'angle, à l'exception du **secteur UAa** ;
- les terrains d'une profondeur inférieure à 20 mètres ;
- les terrains de moins de 500 m².

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (voir l'article 14 des règles communes à l'ensemble des zones, titre II).

ARTICLE UA 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles générales sont présentées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II). La présente zone ne présente pas de règle particulière.

ARTICLE UA 16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les règles générales sont présentées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II). La présente zone ne présente pas de règle particulière.

Zone UB

Cette zone correspond à l'un des principaux secteurs de centralités de la ville, le long de l'avenue de la République, entre l'ancien village et les abords de la mairie actuelle. Elle est caractérisée par une trame urbaine ancienne, un parcellaire en lanières, une faible hauteur des constructions, avec une dominante d'habitat implanté en fronts urbains continus, de nombreux commerces en rez-de-chaussée, des services et équipements d'intérêt collectif. Il s'agit d'un secteur qui s'est développé de façon linéaire, principalement au cours du XIXème siècle, et conserve malgré les transformations une urbanisation rappelant les faubourgs traditionnels.

Les possibilités de mutation y sont peu importantes.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- 2) sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les rez-de-chaussée en contact avec le linéaire à destination autres que le commerce ou l'hébergement hôtelier ;
- 3) l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- 4) l'installation extérieure, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile ;
- 5) l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 qu'elle qu'en soit la durée ;
- 6) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que laveries, chaufferies, climatisations, ...;
- 7) la modification du niveau du terrain naturel avant travaux, la réalisation de talus et de buttes ;
- 8) les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux nécessaires aux fondations ou au stationnement souterrain nécessaires aux constructions autorisées ;
- 9) dans le **périmètre d'attente**, toute construction ou installation de plus de 10m²de surface de plancher, ou de plus de 5 % de la surface de plancher existante en application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme (périmètre d'attente d'un projet sur une période maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU).

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outres celles mentionnées à l'article 2 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II), sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales ou artisanales à condition qu'ils n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage ;

- 2) les constructions à destination d'entrepôts à condition que ceux-ci soient liés à une occupation des sols autorisés dans la zone, et qu'elles soient implantées sur le même terrain, sans dépasser 40% de la surface de plancher totale du terrain ;

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 3 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II).

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de façade du terrain et celui-ci ne peut dépasser 4 mètres de large.

Les nouveaux accès carrossables sur l'avenue de la République sont interdits. Cependant, un accès existant peut être déplacé dans le même gabarit.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 4 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II).

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (voir l'article 5 des règles communes à l'ensemble des zones, titre II).

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

Les dispositions qui suivent viennent compléter celles mentionnées à l'article 6 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

I. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou sur la limite en tenant lieu, soit en respectant le « filet d'implantation obligatoire » repéré sur le plan de zonage.

Les façades ne donnant pas sur l'avenue de la République peuvent également être implantées en retrait minimal de 2m par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.

Les constructions et extensions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 40 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.

Les dispositions générales qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

II. Dispositions particulières

Pour tout terrain desservi par une ruelle repérée sur le plan de zonage, les constructions seront implantées soit à l'alignement soit en recul minimal de 3 mètres.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions qui suivent complètent l'article 7 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

I. Dispositions générales

Les façades donnant sur l'avenue de la République doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales. Néanmoins, les constructions situées le long des linéaires commerciaux doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Les autres constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites latérales.

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives de fond de terrain, sous réserve du respect de l'article 6.

Il sera recherché des implantations visant à s'adosser à une construction existante en bon état. En cas de retrait, celui-ci doit respecter les distances prévues ci-dessous.

II. Calcul des retraits

En cas de retrait, en tout point d'une façade, le retrait des limites séparatives latérales et de fond doit être au moins égal à :

- 8 mètres en cas de façade avec baie.
- 2,5 mètres en cas de façade sans baie.

III. Dispositions particulières

Pour les terrains qui possèdent une limite séparative avec un terrain implanté en zone UF :

- les constructions sont autorisées en limites séparatives sur une longueur maximum de 12 mètres par limite séparative latérale avec la zone UF.
- En cas de retrait, celui-ci doit ne doit pas être inférieur à 8 mètres.
- Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites de fond avec la zone UF. Les autres constructions doivent respecter un recul minimum de 8 mètres par rapport aux limites de fond, que la façade comporte ou non des baies.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 9 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Pour les terrains d'angle d'une surface inférieure à 1 000 m², cette emprise maximale est portée à 75 %.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 10 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

I. Dispositions générales

Les constructions ne peuvent excéder le nombre de niveaux et les hauteurs mentionnées sur le plan de zonage à savoir :

Secteur R+1+C soit ~~6,5~~ **7** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et ~~10~~ **11** mètres au faîtage

Secteur R+2+C soit ~~9,5~~ **10** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et ~~13-14~~ mètres au faîtage

Secteur R+3+C soit ~~12,5~~ **13** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et ~~16~~ **17** mètres au faîtage

Pour les annexes, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 3,50 mètres.

II. Dispositions particulières

Dans le secteur R+2+C, à moins de 5 mètres d'une limite séparative avec un terrain situé en zone UF, les hauteurs maximales autorisées sont celles autorisées zone UF.

Dans le secteur R+3+C, à moins de 25 mètres d'une limite séparative avec un terrain :

- situé en zone UF et dans les secteurs UFb, UFc, UFd, les hauteurs maximales autorisées sont celles autorisées en zone UF.

- situé en zone UFa, les hauteurs maximales autorisées sont celles autorisées dans le secteur R+2+C de la zone UB.

Les constructions implantées le long d'une ruelle repérée sur le document graphique et situées à plus de 20 m de l'avenue de la République se voient appliquer la hauteur du secteur R+1+C, quel que soit le secteur dont elles dépendent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les présentes dispositions viennent compléter celles mentionnées à l'article 11 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

III. Dispositions générales :

Composition générale et volumétrie des constructions :

1°) Toitures

Les façades visibles depuis l'espace public doivent être surmontées de toitures en pentes, dont l'inclinaison est comprise entre 35° et 55° en cas de toiture à deux pans. Dans le cas d'un projet présentant un comble mansardé, la pente du brisis devra présenter une pente inférieure ou égale à 65°. Une toiture en pente plus faible (20° minimum) pourra être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension ou pour un appentis.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la limite d'un quart de la surface couverte, et à condition de faire l'objet d'un traitement (volumes matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, par exemple par la mise en œuvre de toiture végétalisée.

En cas de couverture en tuile, les toitures seront couvertes en tuiles d'aspect "petit moule" (minimum 60/m²) et de couleur « terre cuite », en excluant les modèles de teintes ardoisée ou marron trop soutenu, sauf pour prendre en compte le voisinage immédiat. Les tuiles de rives à rabat sont interdites sur les pignons et les lucarnes sauf justification par une prise en compte de l'environnement bâti immédiat ou en réhabilitation de constructions présentant originellement ce dispositif.

Les couvertures d'aspect ardoise, zinc, et les éléments verriers sont également autorisés.

2°) Façades

Lorsque la longueur d'une façade est supérieure à 15 mètres, un changement de modénature et de rythme est exigé.

~~Les balcons, les loggias et les terrasses situées à plus de 1,50 mètre du terrain naturel (en tout point) sont interdits en façade sur rue, sauf si l'architecture y trouve un intérêt.~~

Les balcons, les loggias et les terrasses situés à plus de 0,60 mètre du terrain naturel (en tout point) sont interdits. Toutefois, en façade sur rue, les balcons de 1 m de profondeur maximum sont autorisés. De même, les balcons, les loggias et les terrasses pourront être admis sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils permettent sa bonne intégration dans l'environnement urbain.

L'utilisation d'éléments d'aspect bardage métallique ou d'aspect matériaux composites est proscrite en façade. Les enduits doivent être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

A l'occasion de travaux de ravalement, les façades et leurs pignons seront ravalés conformément à leurs dispositions d'origine en termes de matériaux et de mise en œuvre de ceux-ci.

- Les éléments en pierres seront maintenus et restaurés : appareils, briquettes, rocaillages.
- Les enduits de façade auront un aspect lisse et seront réalisés soit à la chaux hydraulique naturelle, soit à la chaux aérienne, teintés dans la masse, soit en mortier de plâtre gros.
- Les enduits de finition devront laisser apparaître un relief par technique de mise en œuvre : brossé, frotté à l'éponge, feutré, taloché fin ou lissé à la truelle.

les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

Les fenêtres peuvent être en bois ou aluminium afin de respecter l'architecture traditionnelle d'île de France. ~~présenter l'aspect du bois ou du métal.~~

Les volets extérieurs doivent être des volets battants ~~d'aspect bois peint~~ en bois afin de respecter l'architecture traditionnelle d'Île de France

. Ils doivent être persiennés dans les étages ; en rez-de-chaussée, ils peuvent être pleins ou persiennés partiellement. Dans le cas des façades ne donnant pas sur l'avenue de la République, des volets roulants ou d'autres dispositifs peuvent être admis si l'usage du bâtiment le justifie.

Éléments techniques

Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales (titre II). :

Les descentes d'eaux pluviales donnant sur l'avenue de la République devront être intégrées à la façade ou présenter un aspect métal (cuivre, zinc...)

Clôtures et les portails

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur plein d'aspect moellon ou pierre de meulière, d'une hauteur maximale de 2 mètres, de couronnement horizontal ou suivant la ligne de la pente dans le cas de murs préexistants ou à rétablir ;
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1,2 mètre surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Dans le cas des clôtures sur limite séparative non visibles depuis le domaine public, sont également tolérés les clôtures constituées soit :

- d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'une paroi en bois d'une hauteur maximale de 2 mètres.

IV. Dispositions complémentaires applicables aux constructions existantes

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

V. Dispositions complémentaires applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

VI. Plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles générales sont présentées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II). Les dispositions suivantes viennent les compléter :

Pour les constructions nouvelles à destination majoritaire de logement de plus de 500 m² de surface de plancher, au moins 80 % des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction. Cette règle ne s'applique pas en cas de contrainte géologique avérée.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 13 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II) :

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 30% de la superficie du terrain, dont 10% d'espace vert de pleine terre. Cette règle ne s'applique pas pour les terrains d'angle d'une surface inférieure à 1000 m².

Les surfaces aménagées en toitures-terrasses peuvent être comptabilisées à hauteur de 50% de leur superficie dans le calcul des superficies d'espaces verts (hors espace vert de pleine terre) à condition d'être végétalisées.

Les espaces verts sur dalle peuvent être comptabilisés dans le calcul des superficies d'espaces verts :

- à hauteur de 50% de leur superficie, à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 mètre pour la plantation de gazon et de 1 mètre pour toute autre plantation.
- à hauteur de 100% de leur superficie, dès lors que les plantations sont réalisées dans une cuve de 30m³ minimum et d'une épaisseur de terre végétale d'au moins un mètre.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (voir l'article 14 des règles communes à l'ensemble des zones, titre II).

ARTICLE UB 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles générales sont présentées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II). La présente zone ne présente pas de règle particulière.

ARTICLE UB 16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les règles générales sont présentées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II). La présente zone ne présente pas de règle particulière.

Zone UC

Cette zone correspond au sud de l'avenue de la République et à ses abords. Elle diffère de la zone UB par le caractère plus récent de son urbanisation et ses formes architecturales. Les occupations du sol y sont en revanche tout aussi variées. Elle comporte également un pôle de commerces de proximités aux abords du marché Saint-Hubert.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 3) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- 4) sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les rez-de-chaussée en contact avec le linéaire à destination autres que le commerce ou l'hébergement hôtelier ;
- 5) l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- 6) l'installation extérieure, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile ;
- 7) l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 qu'elle qu'en soit la durée ;
- 8) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que laveries, chaufferies, climatisations, ...;
- 9) la modification du niveau du terrain naturel avant travaux, la réalisation de talus et de buttes ;
- 10) les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux nécessaires aux fondations ou au stationnement souterrain nécessaires aux constructions autorisées ;

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outres celles mentionnées à l'article 2 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II), sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 11) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales ou artisanales à condition qu'ils n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage ;
- 12) les constructions à destination d'entrepôts à condition que ceux-ci soient liés à une occupation des sols autorisés dans la zone, et qu'elles soient implantées sur le même terrain, sans dépasser 40% de la surface de plancher totale du terrain ;

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 3 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II).

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de façade du terrain et celui-ci ne peut dépasser 4 mètres de large.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 4 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II).

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (voir l'article 5 des règles communes à l'ensemble des zones, titre II).

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

Les dispositions qui suivent viennent compléter celles mentionnées à l'article 6 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

I. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou sur la limite en tenant lieu, soit en respectant le « filet d'implantation obligatoire » repéré sur le plan de zonage.

Les façades ne donnant pas sur l'avenue de la République peuvent également être implantées en retrait minimal de 2m par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.

~~Les façades constructions ne comportant pas de rez-de-chaussée commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme peuvent également doivent être implantées en retrait minimal de 2 m 6 m par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu si cette implantation est cohérente avec la forme urbaine des environs immédiats.~~

Les constructions et extensions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 40 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.

Les dispositions générales qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

II. Dispositions particulières

Pour tout terrain desservi par une ruelle repérée sur le plan de zonage, les constructions seront implantées soit à l'alignement soit en recul minimal de 3 mètres.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions qui suivent complètent l'article 7 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

III. Dispositions générales

Les façades donnant sur l'avenue de la République doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales. Néanmoins, les constructions situées le long des linéaires commerciaux doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Les autres constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites latérales.

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives de fond de terrain, sous réserve du respect de l'article 6.

Il sera recherché des implantations visant à s'adosser à une construction existante en bon état.

En cas de retrait, celui-ci doit respecter les distances prévues ci-dessous.

IV. Calcul des retraits

En cas de retrait, en tout point d'une façade, le retrait des limites séparatives latérales et de fond doit être au moins égal à :

- 8 mètres en cas de façade avec baie.
- 2,5 mètres en cas de façade sans baie.

V. Dispositions particulières

Pour ~~les terrains unités foncières~~ qui possèdent une limite séparative ~~correspondant à une limite avec la~~ ~~avec un terrain implanté en zone UF~~ :

- ~~— les constructions sont autorisées en limites séparatives sur une longueur maximum de 12 mètres par limite séparative latérale avec la zone UF. Les constructions doivent être implantées en retrait,~~
- ~~En cas de retrait,~~ celui-ci doit ne doit pas être inférieur à 8 mètres.
- Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites de fond avec la zone UF. ~~Les autres constructions doivent respecter un recul minimum de 8 mètres par rapport aux limites de fond, que la façade comporte ou non des baies.~~

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 9 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder ~~60%~~ **45%** de la superficie du terrain.

~~Pour les terrains d'angle d'une surface inférieure à 1 000 m², cette emprise maximale est portée à 75 %.~~

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 10 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

VI. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder ~~9,5-10~~ mètres à l'égout du toit ~~ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse~~ et **13,5** mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou **14 m** au faîtage en cas de toiture à pente soit R+2+C ou R+2+A. ~~Toutefois, lorsque des constructions présentent une architecture de toitures terrasses et non de toitures en pente, il est autorisé au dernier étage une hauteur à l'acrotère égale à la hauteur maximale au faîtage dans la limite de 40 % de l'emprise de l'étage de l'étage inférieur.~~

~~En dernier étage, 30 % maximum de l'emprise du niveau inférieur peuvent être traités en toiture terrasse.~~

~~Par ailleurs, une hauteur maximale de 13,5 mètres à l'égout du toit et de 17 mètres au faîtage (toiture à pente obligatoire) peut être autorisée sur 30% maximum de l'emprise du niveau inférieur.~~

Pour les annexes, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 3,50 mètres.

VII. **Dispositions particulières**

A moins de 5 mètres d'une limite séparative avec un terrain situé en zone UF, les hauteurs maximales autorisées sont celles autorisées zone UF (cette règle ne s'applique pas s'il existe un espace public intermédiaire).

En limite de la zone UF, la hauteur maximum est limitée à 7 mètres au faîtage ou à 6,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse sur 8 mètres minimum et sur une profondeur de 13 mètres maximum.

Les constructions implantées le long d'une ruelle repérée sur le document graphique et situées à plus de 20 m de l'avenue de la République se voient appliquer la hauteur du secteur R+1+C, quel que soit le secteur dont elles dépendent.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les présentes dispositions viennent compléter celles mentionnées à l'article 11 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

I. **Dispositions générales :**

Composition générale et volumétrie des constructions :

1°) Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve des règles communes à l'ensemble des zones. En cas de toiture en pente, celle-ci doivent comporter des pentes dont l'inclinaison est comprise entre 35° et 55°. En cas de comble brisé, le terrasson pourra présenter une pente plus faible. Une toiture en pente plus faible (20° minimum) pourra également être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension ou pour un appentis.

En cas de couverture en tuiles, les modèles de tuiles plates petit moule (minimum 60/m²) doivent être privilégiés. Les couvertures en tuile seront de couleur « terre cuite », en excluant les modèles de teintes ardoisée ou marron trop soutenu, sauf pour prendre en compte le voisinage immédiat. Les tuiles de rives à rabat sont interdites sur les pignons et les lucarnes sauf justification par une prise en compte de l'environnement bâti immédiat ou en réhabilitation de constructions présentant originellement ce dispositif. Les couvertures d'aspect ardoise, zinc, et les éléments verriers sont également autorisés.

2°) Façades

~~Lorsque la longueur d'une façade est supérieure à 15 mètres, un changement de modénature et de rythme est exigé. Un même plan de façade sera limité à 18 m maximum correspondant à 5 travées de 3,60 m.~~

~~Les balcons, les loggias et les terrasses situées à plus de 1,50 mètre du terrain naturel (en tout point) sont interdits en façade sur rue, sauf si l'architecture y trouve un intérêt.~~

Les balcons, les loggias et les terrasses situés à plus de 0,60 mètre du terrain naturel (en tout point) sont interdits. Toutefois, en façade sur rue, les balcons de 1 m de profondeur maximum sont autorisés. De même, les balcons, les loggias et les terrasses pourront être admis sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils permettent sa bonne intégration dans l'environnement urbain.

L'utilisation d'éléments d'aspect bardage métallique ou d'aspect matériaux composites est proscrite en façade. Les enduits doivent être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Éléments techniques

Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales (titre II)..

Les descentes d'eaux pluviales, donnant sur l'avenue de la République devront être intégrées à la façade présenter un aspect métal (cuivre, zinc...)

Clôtures et les portails

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur plein d'aspect moellon ou pierre de meulière, d'une hauteur maximale de 2 mètres, de couronnement horizontal ou suivant la ligne de la pente dans le cas de murs préexistants ou à rétablir ;
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1,2 mètre de couronnement horizontal surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Dans le cas des clôtures sur limite séparative non visibles depuis le domaine public, sont également tolérés les clôtures constituées soit :

- d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'une paroi en bois d'une hauteur maximale de 2 mètres.

II. Dispositions complémentaires applicables aux constructions existantes

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

III. Dispositions complémentaires applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

IV. Plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles générales sont présentées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II). Les dispositions suivantes viennent les compléter :

Pour les constructions nouvelles à destination majoritaire de logement de plus de 500 m² de surface de plancher, au moins 80 % des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction. Cette règle ne s'applique pas en cas de contrainte géologique avérée.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 13 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II) :

~~Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 30% de la superficie du terrain, dont 10% d'espace vert de pleine terre.~~

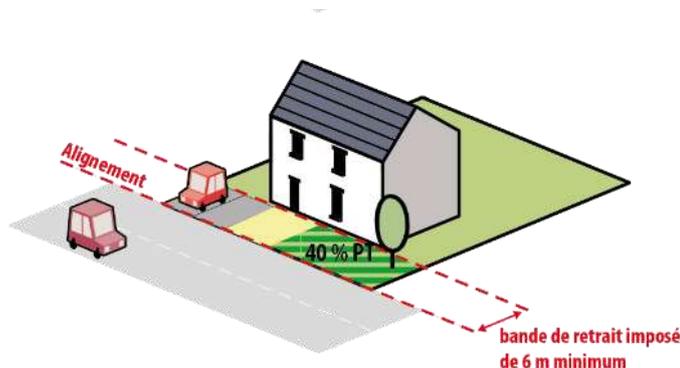
45% minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en **espace perméable** (cf. Article 13 - règle applicable à toutes les zones) dont **30%** minimum en espace de pleine terre.

Indépendamment de la part minimale d'espaces verts de pleine terre à respecter ci-dessus, **les 15%** d'espaces perméables restants peuvent être végétalisés par application d'un coefficient de valeur écologique (cf. Article 13 - règle applicable à toutes les zones) suivant le type de surface concernée.

Rappel : les obligations en *pleine terre* ne peuvent pas être remplies autrement que par de la *pleine terre*. Les obligations d'espace perméable viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.

Cette règle ne s'applique pas pour les terrains d'angle d'une surface inférieure à 1000 m².

En outre, **40%** de la superficie du terrain comprise dans la bande de retrait imposée par rapport à l'alignement à l'article 6 doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Cette superficie peut être comptabilisée dans la superficie totale des espaces verts de pleine terre (PT). Est déduite de la superficie de terrain comprise dans la bande de retrait, l'emprise au sol d'une construction principale existante mal implantée, régulièrement édifiée mais non conforme.



Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières existantes (03/11/2016) d'une largeur inférieure ou égale à 10 mètres.

~~Les surfaces aménagées en toitures terrasses peuvent être comptabilisées à hauteur de 50% de leur superficie dans le calcul des superficies d'espaces verts (hors espace vert de pleine terre) à condition d'être végétalisées.~~

~~Les espaces verts sur dalle peuvent être comptabilisés dans le calcul des superficies d'espaces verts :~~

- ~~— à hauteur de 50% de leur superficie, à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 mètre pour la plantation de gazon et de 1 mètre pour toute autre plantation.~~
- ~~— à hauteur de 100% de leur superficie, dès lors que les plantations sont réalisées dans une cuve de 30m³ minimum et d'une épaisseur de terre végétale d'au moins un mètre.~~

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (voir l'article 14 des règles communes à l'ensemble des zones, titre II).

ARTICLE UC 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles générales sont présentées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II). La présente zone ne présente pas de règle particulière.

ARTICLE UC 16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les règles générales sont présentées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II). La présente zone ne présente pas de règle particulière.

Zone UD

Cette zone est principalement constituée de terrains occupés par des résidences d'habitat collectif implantées de façon dispersée, le plus souvent sans contact avec les limites séparatives et complétées d'espaces verts privatifs de qualité.

La composition de ce tissu urbain est diversifiée dans ses formes architecturales. Les modalités d'implantations offrent des paysages de rue variés, souvent marqués par le recul des constructions et la présence d'espaces verts visibles depuis la rue.

Outre la zone UD proprement dite, cette zone comporte plusieurs **secteurs UDa** pour les résidences d'habitat collectif qui disposent de commerces en rez-de-chaussée, d'équipements d'intérêt collectif et qui comprennent des constructions implantées à l'alignement; il s'agit des opérations d'ensemble de la Prairie de l'Oly, de la Forêt et Gaston Mangin ; le **secteur UDb** correspond à des ensembles d'habitat collectif de faible hauteur, dont il convient de conserver cette caractéristique.

Cette zone inclut un périmètre à l'intérieur duquel s'applique le règlement du Plan de Prévention des Risques par Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Yerres (repéré sur le document graphique).

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- 2) l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- 3) l'installation extérieure, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile ;
- 4) l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 qu'elle qu'en soit la durée ;
- 5) En zone inondable repérée au plan de zonage et soumis aux PPRI de l'Yerres et de la Seine, les constructions et installations non-conformes aux prescriptions des PPRI de l'Yerres et de la Seine, annexés au présent PLU.
- 6) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que laveries, chaufferies, climatisations, ...;
- 7) En zone inondable repérées au plan de zonage, les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux autorisés par les PPRI ;
- 8) Hors zone inondable, les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux nécessaires aux fondations ou au stationnement souterrain nécessaires aux constructions autorisées.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outres celles mentionnées à l'article 2 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II), sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

En **secteur UDa**, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux, de commerce ou d'artisanat à condition qu'ils n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage.

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 3 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II).

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 4 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II).

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (voir l'article 5 des règles communes à l'ensemble des zones, titre II).

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

Les dispositions qui suivent viennent compléter l'article 6 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.

Dans le **secteur UDa**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, ou de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions qui suivent viennent compléter l'article 7 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

I. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond, dans le respect des distances prévues au paragraphe 7.II.

Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

II. Calcul des retraits

En tout point d'une façade avec ou sans baie, le retrait des limites séparatives latérales et de fond doit être au moins égal à la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, ou de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions qui suivent complètent l'article 8 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

En tout point de façade, la distance la séparant du point le plus proche d'une autre construction non contiguë doit respecter les marges minimales suivantes :

- dans le cas où aucune des façades ne comporte de baie, la distance minimale sera de 6 mètres;
- dans les autres cas, la distance minimale sera de 12 mètres.
- Dès lors que l'une des constructions est une annexe, la distance minimale est fixée à 4 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 9 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

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

En secteur UDa, dans le sous-secteur R+6+C, en cas de projet de démolition-reconstruction, l'emprise maximale est portée à 60 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 10 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

La hauteur des constructions ne peut excéder **12,5** mètres et ~~16~~ **17** mètres au faîtage, soit R+3 ou R+3+C.

En secteur UDa, Les constructions ne peuvent excéder le nombre de niveaux et les hauteurs mentionnées sur le plan de zonage à savoir :

Sous-secteur R+2+C : **9,5** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et ~~13~~ **14** mètres au faîtage.

Sous-secteur R+4+C : **15,5** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et ~~19~~ **20** mètres au faîtage.

Sous-secteur R+6+C : **22,5** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et ~~26~~ **27** mètres au faîtage.

En secteur UDb, la hauteur des constructions ne peut excéder ~~9,5~~ **10** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, ~~12~~ **13** mètres au faîtage, soit R+2 ou R+2+C.

Dans tous les cas, les hauteurs sont limitées à **12,5** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à ~~14~~ **15** mètres au faîtage pour les constructions implantées à moins de 15 mètres d'un terrain situé en zone UF

Pour les annexes, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 3,50 m.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les présentes dispositions viennent compléter celles mentionnées à l'article 11 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

I. **Dispositions générales :**

Composition générale et volumétrie des constructions :

1°) Toitures

En cas de toiture à pentes, l'inclinaison comprise entre 35° et 55°. Une toiture en pente plus faible (20° minimum) pourra être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension ou pour un appentis. Les couvertures pourront être en tuile de couleur « terre cuite », en excluant les modèles de teintes ardoisée ou marron trop soutenu, sauf pour prendre en compte le voisinage immédiat. Les couvertures d'aspect ardoise, zinc, et les éléments verriers sont également autorisés.

2°) Façades

Lorsque la longueur d'une façade est supérieure à 20 mètres, un changement de modénature et de rythme est exigé.

L'utilisation d'éléments d'aspect bardage métallique ou d'aspect matériaux composites est proscrite en façade. Les enduits doivent être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Éléments techniques

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

Clôtures et les portails

Il est demandé de réaliser les clôtures de la façon suivante :

A l'alignement, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 1,20 mètre maximum de couronnement horizontal surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1,2 mètre surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.
- Soit d'une paroi en bois d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures sur alignement qui sont situées en limite de la Pelouse ou y qui aboutissent doivent être constituées, au choix et en fonction des clôtures avoisinantes :

- D'un mur plein d'aspect maçonnerie en pierre, d'une hauteur maximale de 2 m,
- D'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture d'aspect maçonnerie en pierre, au couronnement horizontal, surmonté d'une grille ajourée d'une hauteur maximum d'1,20 mètre, composée d'un barreaudage métallique vertical traditionnel (muni d'embouts décoratifs et/ou de volutes), conformément aux modèles traditionnels figurant au cahier de recommandations architecturales et paysagères. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres hors piliers. Une occultation au moyen de tôles festonnées peut être admise à condition de ne pas dépasser une hauteur de 1,70 m et d'être fixée du côté intérieur de la propriété afin de laisser le barreaudage visible depuis le domaine public.

Des dispositions particulières s'appliquent en limite de la Pelouse (se reporter à l'article 11 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones »)

II. **Dispositions complémentaires applicables aux constructions existantes**

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

III. Dispositions complémentaires applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

IV. Plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions qui suivent viennent compléter l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

Pour les constructions nouvelles à destination majoritaire de logement de plus de 500 m² de surface de plancher, au moins 50 % des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction. Cette règle ne s'applique pas en cas de contrainte géologique avérée.

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dispositions qui suivent viennent compléter l'article 13 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

En dehors du sous-secteur R+6+C du secteur UDa, des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 40% de la superficie du terrain, dont au minimum 25% d'un seul tenant.

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

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (voir l'article 14 des règles communes à l'ensemble des zones, titre II).

ARTICLE UD 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles générales sont présentées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II). La présente zone ne présente pas de règle particulière.

ARTICLE UD 16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les règles générales sont présentées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II). La présente zone ne présente pas de règle particulière.

Zone UE

Cette zone correspond à des centralités secondaires à conforter, de densité intermédiaire. Elle s'articule autour d'axes de circulation majeurs, dans les parties sud de l'avenue Jean Jaurès et de la route de Corbeil. Il s'agit d'une zone aux formes urbaines variées, où les implantations forment des fronts urbains discontinus et où des opérations de restructuration pourraient contribuer à l'amélioration des paysages urbains.

Cette zone inclut un périmètre à l'intérieur duquel s'applique le règlement du Plan de Prévention des Risques par Inondation (PPRI) de la Vallée de la Seine (repéré sur le document graphique).

Elle se répartit en deux secteurs. Le secteur **UEa** correspond principalement à une centralité secondaire à conforter route de Corbeil. Le secteur **UEb** correspond à des emprises implantées le long de l'avenue Jean-Jaurès, et de la rue du Repos en situation d'entrée de ville et à l'articulation de plusieurs zones du PLU. Le secteur **UEc** correspond à un secteur de transition amené à évoluer entre les quartiers pavillonnaires, la plaine de Chalandray et le quartier de la Gare.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- 2) sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les rez-de-chaussée en contact avec le linéaire à destination autres que le commerce;
- 3) En zone inondable repérées au plan de zonage, les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux autorisés par les PPRI ;
- 4) Hors zone inondable repérée sur le plan de zonage : les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux nécessaires aux fondations ou au stationnement souterrain nécessaires aux constructions autorisées ;
- 5) l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- 6) l'installation extérieure, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile ;
- 7) l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 qu'elle qu'en soit la durée ;
- 8) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que laveries, chaufferies, climatisations, ...;

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outres celles mentionnées à l'article 2 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et d'hébergement hôtelier à condition qu'ils n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage ;
- 2) les constructions à destination d'entrepôts à condition que ceux-ci soient liés à une occupation des sols autorisés dans la zone, et qu'elles soient implantées sur le même terrain, sans dépasser 40% de la surface de plancher totale réalisée sur le terrain.

- 3) En zone inondable repérée au plan de zonage, les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition :
- d'être autorisés par les PPRI,
 - de ne pas dépasser une hauteur ou une profondeur supérieure à 1,5 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux,
 - et de faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 3 du titre II, règles et définitions communes à l'ensemble des zones.

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de façade du terrain et celui-ci ne peut dépasser 4 mètres de large.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 4 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II).

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (voir l'article 5 des règles communes à l'ensemble des zones, titre II).

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

Les dispositions qui suivent complètent l'article 6 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

Dans les secteurs UEa et UEb, les constructions peuvent être implantées soit :

- à l'alignement ou sur la limite en tenant lieu,
- en dehors des linéaires commerciaux repérés au plan de zonage, avec un recul minimum de 2 mètres.

Dans le secteur UEc, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou sur la limite en tenant lieu ou avec un recul. Cette dernière possibilité sera privilégiée en l'absence de linéaire commercial.

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

Les dispositions qui suivent complètent l'article 7 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

I. Dispositions générales

Dans les secteurs UEa et UEc, les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives latérales.

Dans le secteur UEb, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative latérale.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

En cas de retrait, celui-ci doit respecter les distances prévues au paragraphe 7.II.
Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain.

II. Calcul des retraits

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, celui-ci doit être

- au moins égal à 7 m en tout point d'une façade avec baie,
- au moins égal à 3 m en tout point d'une façade sans baie,

Le retrait par rapport aux limites séparatives de fond doit être au moins égal à 8 mètres, que la façade comporte ou non des baies.

III. Dispositions complémentaires

Pour les terrains qui possèdent une limite séparative avec un terrain implanté en zone UF, les constructions sont autorisées en limites séparatives sur une longueur maximum de 12 mètres par limite séparative.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 9 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

Sous réserve de dispositions plus contraignantes imposées par l'application des PPRI de l'Yerres ou de la Seine, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de la superficie du terrain. Cette limite est portée à 60 % pour les terrains d'angle d'une surface inférieure à 2500 m².

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 10 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

Dans le secteur UEa, la hauteur des constructions ne peut excéder **9,5** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse), ~~12~~ **13** mètres au faîtage en cas de toiture à pente soit R+2+Combles.

Dans le secteur UEb, la hauteur des constructions ne peut excéder **7,5** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse), ~~10~~ **11** mètres au faîtage en cas de toiture à pente soit R+1+Combles.

Dans le secteur UEc, la hauteur des constructions ne peut excéder **7,5** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et ~~12~~ **13** mètres au faîtage soit R+1+Combles. Toutefois, dans le cas des terrains d'angle, ces hauteurs maximales sont portées à respectivement **9,5** mètres et ~~14~~ **15** mètres soit R+2+Combles.

Dans tous les secteurs, pour les annexes, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 3,50 mètres.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les présentes dispositions viennent compléter celles mentionnées à l'article 11 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones » :

I. Dispositions générales :

Composition générale et volumétrie des constructions :

1°) Toitures

Les façades visibles depuis l'espace public doivent être surmontées de toitures en pentes, dont l'inclinaison est comprise entre 35° et 55°. Une toiture en pente plus faible (20° minimum) pourra être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension ou pour un appentis.

En cas de couverture en tuile, les modèles de tuiles plates petit moule (minimum 60/m²) doivent être privilégiés. Les couvertures en tuile seront de couleur « terre cuite », en excluant les modèles de teintes ardoisée ou marron trop soutenu, sauf pour prendre en compte le voisinage immédiat. Les couvertures d'aspect ardoise, zinc, et les éléments verriers sont également autorisés.

Les tuiles de rives à rabat sont interdites sur les pignons et les lucarnes sauf justification par une prise en compte de l'environnement bâti immédiat ou en réhabilitation de constructions présentant originellement ce dispositif.

2°) Façades

Lorsque la longueur d'une façade est supérieure à 12 mètres, un changement de modénature et de rythme est exigé.

~~Les balcons, les loggias et les terrasses situées à plus de 1,50 mètre du terrain naturel (en tout point) sont interdits en façade sur rue, sauf si l'architecture y trouve un intérêt.~~

Les balcons, les loggias et les terrasses situés à plus de 0,60 mètre du terrain naturel (en tout point) sont interdits. Toutefois, en façade sur rue, les balcons de 1 m de profondeur maximum sont autorisés. De même, les balcons, les loggias et les terrasses pourront être admis sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils permettent sa bonne intégration dans l'environnement urbain.

L'utilisation d'éléments d'aspect bardage métallique ou d'aspect matériaux composites est proscrite en façade. Les enduits doivent être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

En cas de construction s'inspirant de l'architecture traditionnelle :

- les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.
- les ouvertures doivent être accompagnées de volets. Pour les étages ils doivent être persiennés, en rez-de-chaussée, ils peuvent être pleins ou persiennés partiellement.

Éléments techniques

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

Clôtures et les portails

Il est demandé de réaliser les clôtures de la façon suivante :

A l'alignement, les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1,2 mètre dont le couronnement suit la pente du terrain surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- ~~d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,~~
- d'un mur bahut de 1,20 mètre maximum surmonté **soit** d'un système à claire-voie, **soit de barreaudage ou panneau ajourés ou pleins**. La hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.
- ~~Soit~~ d'une paroi en bois d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- **d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage souple à large maille de type 10x10 cm minimum à l'exception du treillis soudé, d'une hauteur maximale de 2 mètres,**
- **d'une grille ou d'un grillage souple à large maille de type 10x10 minimum à l'exception du treillis soudé d'une hauteur maximale de 2 mètres,**
- d'un barreaudage vertical métallique ou bois dont les barreaux sont espacés de 10 cm minimum, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- une clôture type ganivelle dont les montants sont espacés de 5 cm minimum, d'une hauteur maximale de 2 mètres.



Des dispositions particulières s'appliquent dans les secteurs inondables (se reporter à l'article 11 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones »)

II. Dispositions complémentaires applicables aux constructions existantes

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

III. Dispositions complémentaires applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

IV. Plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions qui suivent viennent compléter l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

Pour les constructions nouvelles à destination majoritaire de logement de plus de 500 m² de surface de plancher, au moins 50 % des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction. Cette règle ne s'applique pas en cas de contrainte géologique avérée.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dispositions qui suivent viennent compléter l'article 13 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones » :

~~Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 25% de la superficie du terrain, dont 10% d'un seul tenant.~~

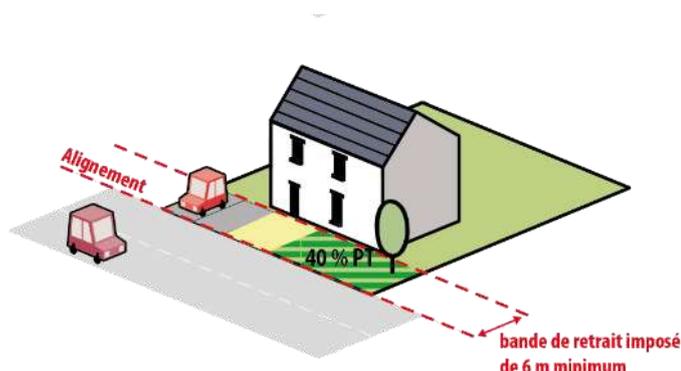
45% minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en **espace perméable** (cf. Article 13 - règle applicable à toutes les zones) dont **30% minimum** en espace de pleine terre.

Indépendamment de la part minimale d'espaces verts de pleine terre à respecter ci-dessus, **les 15%** d'espaces perméables restants peuvent être végétalisés par application d'un coefficient de valeur écologique (cf. Article 13 - règle applicable à toutes les zones) suivant le type de surface concernée.

Rappel : les obligations en *pleine terre* ne peuvent pas être remplies autrement que par de la *pleine terre*. Les obligations d'espace perméable viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.

Cette règle ne s'applique pas pour les terrains d'angle d'une surface inférieure à 2500 m².

En outre, **40%** de la superficie du terrain comprise dans la bande de retrait imposée par rapport à l'alignement à l'article 6 doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Cette superficie peut être comptabilisée dans la superficie totale des espaces verts de pleine terre (PT). Est déduite de la superficie de terrain comprise dans la bande de retrait, l'emprise au sol d'une construction principale existante mal implantée, régulièrement édifiée mais non conforme.



Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières existantes (03/11/2016) d'une largeur inférieure ou égale à 10 mètres.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (voir l'article 14 des règles communes à l'ensemble des zones, titre II).

ARTICLE UE 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles générales sont présentées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II). La présente zone ne présente pas de règle particulière.

ARTICLE UE 16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les règles générales sont présentées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II). La présente zone ne présente pas de règle particulière.

Zone UF

La zone UF correspond aux quartiers à dominante d'habitat individuel réalisés sous forme pavillonnaire présentant à différents degrés un intérêt au titre du patrimoine architectural de la ville et un rôle dans sa composition paysagère et dans sa « trame verte » ; outre le secteur UF à proprement parler, elle comprend des secteurs, qui ont pour objet de tenir compte de tissus urbains spécifiques :

- › Le **secteur UF'** qui ne se distingue du reste de la zone UF que pour les dispositions relatives aux clôtures ;
- › le **secteur UFa** regroupe quelques parties d'îlots marqués par une implantation à l'alignement, hérité d'une ancienne trame urbaine et répartis dans plusieurs quartiers ;
- › le **secteur UFb** correspond à des opérations de lotissements d'habitat individuel dense récentes, inscrits sur de petits terrain et localisés de façon dispersée sur l'ensemble de la ville ;
- › le **secteur UFc** caractérise le quartier dit d'une Moulin de Senlis, une opération de type « cité jardin » originale à Montgeron.
- › le **secteur UFd** caractérise le quartier dit des Castors, caractérisé par une trame urbaine serrée, de petits terrains et des bâtiments d'un gabarit modeste.

Cette zone inclut des périmètres à l'intérieur duquel s'appliquent les règlements des Plans de Prévention des Risques par Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Yerres et de la Vallée de la Seine (repéré sur le document graphique).

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie, d'hébergement hôtelier et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- 2) l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- 3) l'installation extérieure, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile ;
- 4) l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 qu'elle qu'en soit la durée ;
- 5) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que laveries, chaufferies, climatisations, ...;

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outres celles mentionnées à l'article 2 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales à condition d'être inférieurs à 150 m² de surface de plancher et qu'ils n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage ;
- 2) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités artisanales et les équipements d'intérêt collectif à condition qu'ils n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage ;

- 3) les constructions à destination d'entrepôts à condition que ceux-ci soient liés à une occupation des sols autorisés dans la zone, et qu'elles soient implantées sur le même terrain, sans dépasser 40% de la surface de plancher totale réalisée sur le terrain ;
- 4) les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition :
 - qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
 - qu'ils soient inférieurs à 1,5 mètre de hauteur/profondeur (cette disposition ne s'applique pas aux merlons édifiés sur une emprise publique, destinés à servir d'écran anti-bruit et faisant l'objet d'un traitement paysager de qualité) ;
 - le cas échéant, qu'ils soient autorisés par le PPRI concerné.

ARTICLE UF 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 3 du titre II, règles et définitions communes à l'ensemble des zones.

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de façade du terrain et celui-ci ne peut dépasser 3,5 mètres de large.

Aucun accès automobile débouchant directement en zone N n'est autorisé.

ARTICLE UF 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 4 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II).

ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (voir l'article 5 des règles communes à l'ensemble des zones, titre II).

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

Les dispositions qui suivent complètent l'article 6 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

Les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.

Cette règle ne s'applique pas aux reconstructions de bâtiments d'habitation préexistants et régulièrement édifiés. Elle ne s'applique pas non plus aux piscines découvertes ni aux annexes présentant une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m², dans la limite d'une annexe par terrain.

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de **5 6** mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.

Lorsque le terrain d'assiette du projet se trouve en limite de la zone N correspondant à la Pelouse, cette distance est portée à 10 m.

Dans le **secteur UFa**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en favorisant la continuité avec les bâtiments existants sur le terrain ou les terrains limitrophes. ;

Dans les **secteurs UFb et UFc**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement ou de la limite en tenant lieu ;

Dans le **secteur UFd**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement ou de la limite en tenant lieu, et être implantées dans le prolongement des maisons voisines auxquelles elles sont accolées;

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions qui suivent complètent l'article 7 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

I. Dispositions générales

- **Pour les unités foncières nouvelles créées à compter du 21/11/2019 ainsi que les unités foncières donnant sur la Pelouse** : les constructions (hors annexes) doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Pour les ~~terrains existants~~ **unités foncières existantes au 21/11/2019 à la date d'approbation du présent règlement** ne présentant pas de contact avec la limite de la zone N correspondant à la Pelouse :
 - Lorsque la largeur du terrain sur alignement est inférieure ou égale à 13 mètres, les constructions (hors annexes) peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
 - Lorsque la largeur du terrain sur alignement est supérieure à 13 mètres sans excéder 19 mètres, les constructions (hors annexes) peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait.
- **Dans tous les cas :**
 - Les terrasses accessibles situées à proximité des limites séparatives doivent être conçues de manière à ne pas créer de nuisance pour le voisinage.
 - Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites de fond de terrain.

Dans les **secteurs UFa, UFb, UFc et UFd**, quelle que soit la largeur de terrain, les constructions (hors annexes) peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Dans tous les cas,

- Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives, sur une longueur maximale de 10 m par limite séparative ;
- la longueur de construction autorisée en limite séparative, est limitée à 12 m par limite séparative et par construction.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter les distances prévues au paragraphe 7.II.

II. Calcul des retraits

Pour les constructions comportant au moins une baie :

- Le retrait doit être au moins égal à 6 mètres pour les limites séparatives latérales.
- Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres pour les limites séparatives de fond de terrain
- Dans les **secteurs UFa, UFb, UFc et UFd**, en cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres pour les limites séparatives latérales et 6 mètres pour les limites séparatives de fond de terrain.

Pour les constructions ne comportant pas de baie :

- Le retrait doit être au moins égal 3 mètres pour les limites séparatives latérales.
- Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres pour les limites séparatives de fond de terrain.
- Dans les **secteurs UFa, UFb et UFc et UFd**, le retrait doit être au moins égal à 1 mètre pour les limites séparatives latérales et 3 mètres pour les limites séparatives de fond de terrain.

Pour les piscines découvertes :

- Le retrait doit être au moins égal 3 mètres à compter de la limite de l'installation.

III. Dispositions particulières

Dans le cas des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m², la distance minimale en cas de retrait est limitée à 1 mètre.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions qui suivent complètent l'article 8 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

En tout point de façade, la distance la séparant du point le plus proche d'une autre construction non contigüe doit respecter les marges minimales suivantes :

- dans le cas d'une façade comportant une ou plusieurs baies, la distance minimale est de ~~10~~ 12 mètres;
- dans le cas où aucune des constructions concernées ne comporte de baie la distance minimale est de ~~4~~ 6 mètres.
- Dès lors que l'une des constructions est une annexe, la distance minimale est fixée à 2 mètres.

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

Dans le secteur UFa, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 9 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

Sous réserve de dispositions plus contraignantes imposées par l'application des PPRI de l'Yerres ou de la Seine, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 %.

Dans le cas des terrains existants à la date d'approbation du présent règlement et d'une surface inférieure ou égale à 300 m², ce pourcentage est porté à 35 %.

Toutefois, dans les secteurs suivants, la règle suivante s'applique :

- **secteur UFa**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain;
- **secteur UFb**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain;
- **secteur UFc**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain;
- **secteur UFd**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain;

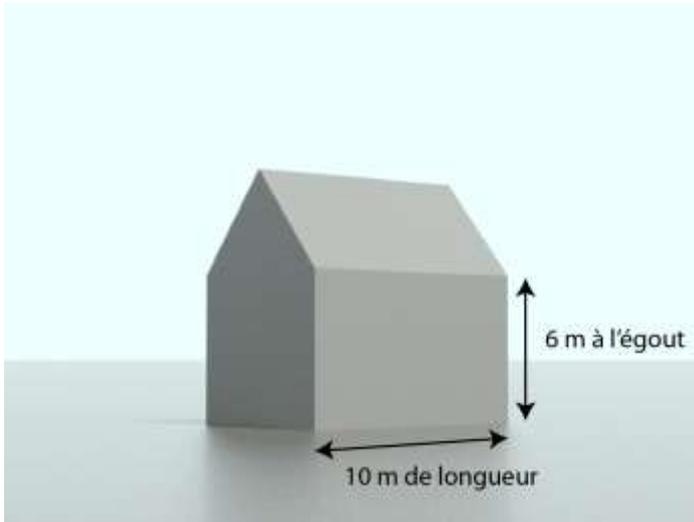
ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 10 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

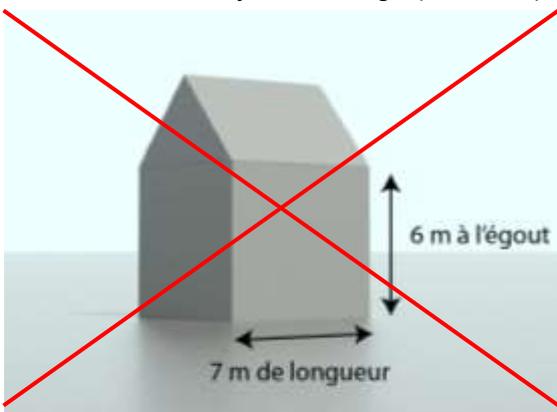
En zone UF et dans les secteurs (sauf UFd), la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit 10 mètres au faîtage en cas de toiture à pente. En cas de toiture terrasse, la hauteur est à l'acrotère est limitée à 6,5 m. La hauteur totale en prenant en compte les superstructures (cheminées, autres dispositifs techniques...) ne peut excéder 13 m.

Dans le secteur UFd, la hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit et 6 mètres au faîtage.

En zone UF (hors secteurs), la hauteur à l'égout du toit ne peut excéder 0,7 fois la longueur du mur gouttereau du corps de bâtiment principal.



Cas d'une maison conforme à la règle ($6/10 < 0,7$)



Cas d'une maison non conforme à la règle ($6/7 > 0,7$)

Pour les annexes, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 3,50 mètres. Cette hauteur est ramenée à 2,60 mètres pour la partie des annexes implantée en limite séparative.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les présentes dispositions viennent compléter celles mentionnées à l'article 11 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones » :

I. Dispositions générales :

Composition générale et volumétrie des constructions :

1°) Toitures

En zone UF et dans le secteur UFa, en cas de toiture à pentes, l'inclinaison est comprise entre 35° et 55°.

Dans les secteurs UFb, UFc, et UFd, les toitures à pentes sont seules admises. Dans les secteurs UFb et UFc, l'inclinaison est comprise entre 35° et 55°. Dans le secteur UFd, la pente doit être comprise entre 20° et 30°.

Dans la zone UF et dans tous les secteurs, une toiture en pente plus faible ou en terrasse pourra être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension ou pour un appentis.

Les couvertures en tuile seront de couleur « terre cuite », en excluant les modèles de teintes ardoisée ou marron trop soutenu, sauf pour prendre en compte le voisinage immédiat.

Les tuiles de rives à rabat sont interdites sur les pignons et les lucarnes sauf justification par une prise en compte de l'environnement bâti immédiat ou en réhabilitation de constructions présentant originellement ce dispositif.

Les couvertures d'aspect ardoise, zinc, et les éléments verriers sont également autorisés **en fonction du contexte architectural et paysager.**

Les couvertures d'aspect acier sont autorisées s'il est également présent en façade et répond à un projet architectural contemporain qui le justifie

La longueur cumulative des lucarnes est limitée à 50 % du linéaire du pan de toiture lorsqu'elles se situent au dessus de l'égout réglementaire du toit.

2°) Façades

Lorsque la longueur d'une façade est supérieure à 20 mètres, un changement de modénature et de rythme est exigé.

Les enduits doivent être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les balcons, les loggias et les terrasses situés à plus de 0,60 mètre du terrain naturel (en tout point) sont interdits. Toutefois, en façade sur rue, les balcons de 1 m de profondeur maximum sont autorisés. De même, les balcons, les loggias et les terrasses pourront être admis sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils permettent sa bonne intégration dans l'environnement urbain.

Éléments techniques

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

Clôtures et les portails

Il est demandé de réaliser les clôtures de la façon suivante :

Pour les secteurs concernés par un risque inondation (PPRi de la Seine et/ou de l'Yerres)

Toutes clôtures (en limites séparatives ou sur rue) créant un obstacle à l'écoulement de l'eau (mur pleins) sont interdites. À ce titre, la réalisation de clôtures est autorisée sous réserve d'être conçue de manière à favoriser une transparence hydraulique maximale (environ 2/3 de sa surface ajourée sous la cote de référence)

Les clôtures nécessaires à la sécurité des personnes (piscines ou installations dangereuses ou sensibles), et répondant aux normes en vigueur, sont autorisées selon les mêmes conditions.

La mise en place de portails pleins est interdite dans les zones d'aléas forts et moyens. Les matériaux insensibles à l'eau devront être privilégiés.

A l'alignement, les clôtures seront constituées :

En zone UF :

- ~~soit~~ d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture-dont le couronnement suit la pente du terrain, surmonté d'un système à claire-voie en barreaudage, s'inspirant des modèles figurant au cahier de recommandations architecturales et paysagères et prenant en compte le caractère des lieux et les clôtures voisines, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres. En cas de système à claire voie traditionnel (barreaudage métallique composé d'une traverse basse, d'une traverse haute, de poteaux dont les sections dépassant la traverse haute sont reliées par des volutes et le cas échéant munies d'embouts décoratifs , une occultation au moyen de tôles festonnées peut être admise à condition de ne pas dépasser une hauteur de 1,70 m et d'être fixée du côté intérieur de la propriété afin de laisser le barreaudage visible depuis le domaine public.

Les clôtures sur alignement qui sont situées en limite de la Pelouse, outre les clôtures précitées peuvent également être constituées, d'un mur plein d'aspect maçonnerie en pierre, d'une hauteur maximale de 2 m.

Dans le secteur UF', outre les clôtures précitées, sont autorisées ~~les clôtures composées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, à condition qu'elles soient doublées et masquées par une haie vive~~ les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres, composées :

- d'une haie végétale selon les indications de l'article 13 et du cahier de recommandations architecturales et paysagères. doublée ou non d'un grillage **souple** à large maille de type 10x10 cm minimum à l'exception du treillis soudé,
- d'une grille ou d'un grillage **souple** à large maille de type 10x10 minimum à l'exception du treillis soudé,
- d'un barreaudage vertical métallique ou bois dont les barreaux sont espacés de 10 cm minimum,

Dans le secteur UFb au choix :

- D'un grillage d'une hauteur maximale de ~~2~~ **1,20** mètres, ~~à condition qu'elles soient~~ doublées d'une haie vive selon les indications du cahier de recommandations architecturales et paysagères.
- D'un mur bahut en maçonnerie d'aspect simple d'une hauteur comprise entre 0,30 et 0,6 mètre et surmonté d'un dispositif à claire voie doublé d'une haie vive prenant en compte ceux existant à proximité dans le voisinage, la hauteur maximale ne pouvant excéder ~~1,80~~ **1,20** mètre.
- Dans tous les cas, rue Armand Cachat, Allée du Thabor et Allée Georges Cottin, les clôtures ne devront pas mettre en péril les arbres implantés en limite d'alignement, en excluant les clôtures en maçonnerie comportant des fondations.

Dans le secteur UFc, les clôtures devront être réalisées conformément au modèle d'origine comprenant des poteaux simples, un soubassement en béton et surmonté d'un système à claire voie en béton armé sur une armature dessinant un quadrillage, doublé ou non d'une haie.

Dans le secteur UFd, les clôtures devront être composées d'un soubassement en maçonnerie, d'une hauteur comprise entre 0,3 et 0,6 m et surmontées d'un système à claire voie peu occultant en privilégiant les panneaux à grillage soudé rappelant les modèles présents dans le secteur et doublés de haies vives.

Les portails et portillons seront réalisés en cohérence avec la clôture et selon les indications du cahier de recommandations architecturales.

Les portails coulissants sont interdits, sauf contraintes particulières liées à la configuration du terrain et/ ou à l'implantation du bâti.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- ~~— d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,~~
- d'un mur bahut de 1,20 mètre maximum surmonté **soit** d'un système à claire-voie, **soit de barreaudage ou panneau ajourés ou pleins**. la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.
- ~~Soit~~ d'une paroi en bois d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- **d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage souple** à large maille de type 10x10 cm minimum à l'exception du treillis soudé, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- **d'une grille ou d'un grillage souple** à large maille de type 10x10 minimum à l'exception du treillis soudé d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'un barreaudage vertical métallique ou bois dont les barreaux sont espacés de 10 cm minimum, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- une clôture type ganivelle dont les montants sont espacés de 5 cm minimum, d'une hauteur maximale de 2 mètres.



Dans tous les cas, la hauteur de la clôture sur limites séparatives ne peut dépasser la hauteur de la clôture sur rue à laquelle elle aboutit.

Des dispositions particulières s'appliquent en limite de la Pelouse ainsi que dans les secteurs inondables (se reporter à l'article 11 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones »)

II. Dispositions complémentaires applicables aux constructions existantes

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

III. Dispositions complémentaires applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

IV. Plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

ARTICLE UF 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions qui suivent viennent compléter l'article 12 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones » :

I. Stationnement automobile

Normes minimales en zone UF et dans l'ensemble des secteurs

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement.

Modalités de réalisation des places de stationnement

En zone UF et dans les secteurs UFc et UFd pour les constructions à usage d'habitation, les modalités indiquées complètent celle de la règle générale :

- A partir de la deuxième place obligatoire, les places de stationnement doivent être implantées en sous-sol ou dans le volume de la construction principale ou à défaut dans une annexe ou un appentis fermés.
- A partir de la troisième place obligatoire, les places de stationnement doivent être implantées en sous-sol ou dans le volume de la construction principale. Dans le cas de projets de réhabilitations qualitatives de bâtiments présentant un intérêt architectural, un stationnement groupé pourra être admis s'il permet de mettre en valeur les qualités architecturales et paysagères de la propriété.

Dans les secteurs UFa et UFb, est autorisée la réalisation de stationnements groupés, couverts ou aériens, si cette solution permet d'améliorer la qualité architecturale ou paysagère de l'opération.

II. Stationnement des vélos et deux roues motorisées

Il n'est pas fixé de norme minimale pour les deux roues motorisées, dont le stationnement peut s'effectuer au sein des aires de stationnement dédiées aux automobiles.

ARTICLE UF 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dispositions qui suivent viennent compléter l'article 13 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones » :

I. Dispositions générales

~~Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 45% de la superficie du terrain, portés à 55% pour les terrains de plus de 1 000 m².~~

60% minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en **espace perméable** (cf. Article 13 - règle applicable à toutes les zones) dont **45% minimum** en espace de pleine terre.

Pour les terrains de plus de 1000 m², **65 % minimum** de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace perméable dont **55 % minimum** en espace de pleine terre.

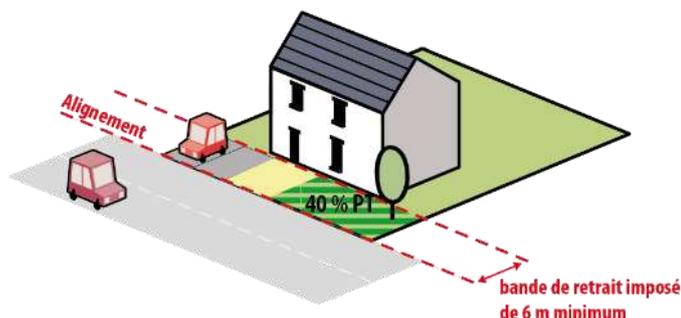
Ces règles ne s'appliquent pas en zones UFa, UFb, UFc et UFd

Indépendamment de la part minimale d'espaces verts de pleine terre à respecter ci-dessus, **les 15% ou 10% d'espaces** perméables restants selon les cas peuvent être végétalisés par application d'un coefficient de valeur écologique suivant type de surface concernée (cf. Article 13 - règle applicable à toutes les zones).

Rappel : les obligations en *pleine terre* ne peuvent pas être remplies autrement que par de la *pleine terre*. Les obligations d'espace perméable viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.

En outre, **40%** de la superficie du terrain comprise dans la bande de retrait imposée par rapport à l'alignement à l'article 6 doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Cette superficie peut être comptabilisée dans la superficie totale des espaces verts de pleine terre (PT). Est déduite de la superficie de

terrain comprise dans la bande de retrait, l'emprise au sol d'une construction principale existante mal implantée, régulièrement édifiée mais non conforme.



Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières existantes (03/11/2016) d'une largeur inférieure ou égale à 10 mètres ainsi qu'aux zones UFa, UFb et UFd.

Enfin au moins un arbre de haute tige doit être planté pour 200 m² d'espace libre (arbre existant conservé ou à planter).

Les arbres plantés pour les aires de stationnement pourront être pris en compte dans le calcul.

II. Dispositions particulières

Dans le **secteur UFa**, les espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 15% de la superficie du terrain.

Dans le **secteur UFb**, les espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 40% de la superficie du terrain.

Dans le **secteur UFc**, les espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 50% de la superficie du terrain.

Dans le **secteur UFd**, les espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 40% de la superficie du terrain.

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

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET (VOIR L'ARTICLE 14 DES REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES, TITRE II). ARTICLE UF 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles générales sont présentées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II). La présente zone ne présente pas de règle particulière.

ARTICLE UF 16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les règles générales sont présentées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II). La présente zone ne présente pas de règle particulière.

Zone UI

La zone UI correspond à des sites d'activités économiques, regroupées principalement au nord du territoire communal ; les plus importants sont formés des zones d'activités Maurice Garin et du centre commercial Val d'Oly. La zone UI comprend quelques secteurs particuliers, où les vocations économiques sont plus ciblées :

- › le **secteur UIa** dédié aux activités artisanales et industrielles (le sud de la zone d'activité du Bac d'Ablon et celle des Saules) ;
- › le **secteur UIb** dédié au bureau, limitrophe de la Pelouse (zone N) et au nord de la rue du Repos ;
- › le **secteur UIc** dédié à l'activité commerciale, correspondant aux activités commerciales situées à proximité relative des secteurs d'habitation (rues de Concy, Jean Jaurès, avenue Charles de Gaulle).

Cette zone inclut des périmètres à l'intérieur duquel s'appliquent les règlements des Plans de Prévention des Risques par Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Yerres et de la Vallée de la Seine (repéré sur le document graphique).

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, dans l'ensemble de la zone:

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitations agricoles ou forestières ;
- 2) les constructions, ouvrages ou travaux à vocation de logement autres que ceux cités à l'article UI.2 ;
- 3) dans le **secteur UIa**, les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier et d'activités commerciales ou industrielles autres que celles autorisées sous conditions à l'article UI2;
- 4) dans le **secteur UIb**, les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier, d'activités industrielles, artisanales, et commerciales ;
- 5) dans le **secteur UIc**, les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier, de bureau, d'activités industrielles et artisanales ;
- 6) l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- 7) l'installation extérieure, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile ;
- 8) l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 qu'elle qu'en soit la durée ;
- 9) En zone inondable repérées au plan de zonage, les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux autorisés par les PPRI ;
- 10) Hors zone inondable, les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux nécessaires aux fondations ou au stationnement souterrain nécessaires aux constructions autorisées.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outres celles mentionnées à l'article 2 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée et si elles sont intégrées au volume de la construction principale à usage d'activités ;

- 2) les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'elles soient situés en dehors des zones inondables et qu'elles accompagnent une activité commerciale, artisanale ou industrielle présente sur le même terrain sans constituer la destination principale ;
- 3) dans le **secteur U1a**,
 - les constructions à destination d'activités commerciales existantes à la date d'approbation du PLU (03/11/2016) ;
 - les changements de destination des constructions existantes autorisées dans la zone vers des activités commerciales à condition de ne pas excéder 150 m² de surface de plancher par cellule commerciale.
- 4) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles, d'hébergement hôtelier, commerciales ou artisanales (selon les distinctions par secteur exprimées à l'article UI.1), à condition qu'ils n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage ;
- 5) en dehors des **secteurs U1a, U1b et U1c**, les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat ou d'industrie, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- 6) les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;

ARTICLE UI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 3 du titre II, règles et définitions communes à l'ensemble des zones.

Aucun accès automobile débouchant en zone N n'est autorisé.

ARTICLE UI 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 4 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II).

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (voir l'article 5 des règles communes à l'ensemble des zones, titre II).

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

Les dispositions qui suivent complètent l'article 6 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

I. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.

II. Dispositions particulières

Dans le **secteur U1c**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.

Le long de la rue du Bac d'Ablon, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.

En limite de zone N (la Pelouse), les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement ou de la limite en tenant lieu.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions qui suivent complètent l'article 7 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

I. Dispositions générales

Les constructions et extensions peuvent être implantées, soit sur les limites séparatives latérales ou de fond de terrain sous réserve du respect des conditions suivantes :

- être en limite séparative limitrophe d'un terrain de la **zone UI** (secteurs inclus) ou de la **zone UL**.
- prévoir des caractéristiques architecturales des bâtiments compatibles avec celles du bâtiment voisin (en bon état) pour assurer une bonne harmonisation des formes, volumes et couleurs.

Dans les autres cas, Les constructions et extensions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

En cas de retrait, celui-ci doit respecter les distances prévues ci-dessous.

II. Calcul des retraits

En tout point d'une façade avec ou sans baie, le retrait doit être au moins égal à 5 mètres pour les limites séparatives latérales et de fond.

III. Dispositions particulières

Pour les limites séparatives en contact avec une autre zone, à l'exception de la zone UL, le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.

La distance de retrait minimum est portée à 10 mètres sur les limites séparatives latérales et de fond en contact avec la **zone N**.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions qui suivent complètent l'article 8 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

En tout point de façade, la distance la séparant du point le plus proche d'une autre construction non contigüe doit respecter une distance minimale de 6 m. Dès lors que l'une des constructions est une annexe, la distance minimale est fixée à 4 mètres.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 9 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 10 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 14 mètres.

Pour les annexes, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 5 mètres.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les présentes dispositions viennent compléter celles mentionnées à l'article 11 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones » :

I. **Dispositions générales :**

Composition générale et volumétrie des constructions :

1°) Toitures

Les toitures terrasses et les toitures en pentes sont admises, sous réserves des règles applicables dans toutes les zones (titre II, article 11).

2°) Façades

L'utilisation d'éléments d'aspect bardage métallique ou d'aspect matériaux composites est admise hors secteur Ulb si cette utilisation fait l'objet d'un traitement soigné dans le cadre de la composition de la façade.

Éléments techniques

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

Clôtures et les portails

Elles ne peuvent dépasser 2 mètres.

A l'alignement, les clôtures seront constituées :

~~elles peuvent être composées~~ soit :

- D'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut ne dépassant pas un tiers de la hauteur totale de la clôture surmonté d'un élément ajouré (grille, barreaudage horizontal ou vertical, bardage contemporain vertical ou horizontal) de qualité.
- ~~— D'une grille ou d'un grillage (type grillage rouleau ou simple torsion à l'exclusion du treillis soudé) doublé d'une haie de végétaux arbustifs denses plantés en retrait d'un mètre, d'essences régionales et d'une hauteur maximale de 1,60m.~~
- D'une haie végétale doublée ou non d'un grillage **souple** à large maille de type 10x10 cm minimum à l'exception du treillis soudé,

Les murs pleins sont interdits.

Les clôtures sur alignement qui sont situées en limite de la Pelouse ou y qui aboutissent doivent être constituées, au choix et en fonction des clôtures avoisinantes :

- D'un mur plein d'aspect maçonnerie en pierre, d'une hauteur maximale de 2 m,
- D'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture d'aspect maçonnerie en pierre, au couronnement horizontal, surmonté d'une grille ajourée d'une hauteur maximum d'1,20 mètre, composée d'un barreaudage métallique vertical traditionnel (muni d'embouts décoratifs et/ou de volutes), conformément aux modèles traditionnels figurant au cahier de recommandations architecturales et paysagères. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres hors piliers. Une occultation au moyen de tôles festonnées peut être admise à condition de ne pas dépasser une hauteur de 1,70 m et d'être fixée du côté intérieur de la propriété afin de laisser le barreaudage visible depuis le domaine public.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- D'un mur bahut de 1,20 mètre maximum surmonté soit d'un système à claire-voie, soit de barreaudage ou panneau ajourés ou pleins. La hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.
- D'une haie végétale doublée ou non d'un grillage souple à large maille de type 10x10 cm minimum à l'exception du treillis soudé,
- D'une grille ou d'un grillage **souple** à large maille de type 10x10 minimum à l'exception du treillis soudé,
- D'un barreaudage vertical métallique ou bois dont les barreaux sont espacés de 10 cm minimum,
- De clôtures de type ganivelle dont les montants sont espacés de 5 cm minimum.



Des dispositions particulières s'appliquent dans les secteurs inondables (se reporter à l'article 11 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones »)

~~Des dispositions particulières s'appliquent en limite de la Pelouse (se reporter à l'article 11 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones »)~~

II. Dispositions complémentaires applicables aux constructions existantes

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

III. Dispositions complémentaires applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

IV. Plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

ARTICLE UI 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage de commerce, la norme minimale indiquée ci-dessous se substitue à celle de la règle générale :

- 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dispositions qui suivent viennent compléter l'article 13 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones » :

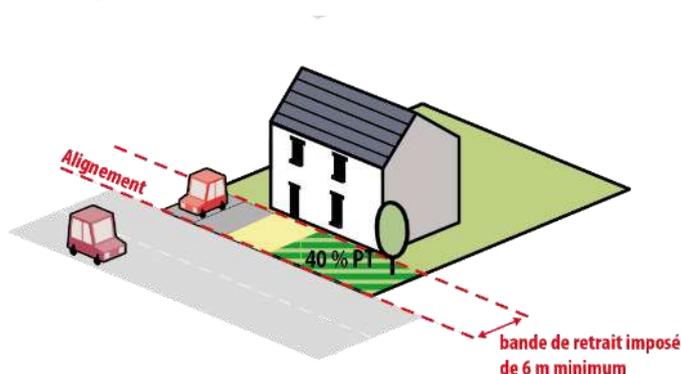
~~Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 20% de la superficie du terrain,~~

30% minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en **espace perméable** (cf. Article 13 - règle applicable à toutes les zones) dont **20%** minimum en espace de pleine terre.

Indépendamment de la part minimale d'espaces verts de pleine terre à respecter ci-dessus, **les 10% d'espaces** perméables restants selon les cas peuvent être végétalisés par application d'un coefficient de valeur écologique suivant le type de surface concernée (cf. Article 13 - règle applicable à toutes les zones)

Rappel : les obligations en *pleine terre* ne peuvent pas être remplies autrement que par de la *pleine terre*. Les obligations d'espace perméable viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.

En outre, **40%** de la superficie du terrain comprise dans la bande de retrait imposée par rapport à l'alignement à l'article 6 doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Cette superficie peut être comptabilisée dans la superficie totale des espaces verts de pleine terre (PT). Est déduite de la superficie de terrain comprise dans la bande de retrait, l'emprise au sol d'une construction principale existante mal implantée, régulièrement édifiée mais non conforme.



Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières existantes (03/11/2016) d'une largeur inférieure ou égale à 10 mètres.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (voir l'article 14 des règles communes à l'ensemble des zones, titre II).

ARTICLE UI 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles générales sont présentées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II). La présente zone ne présente pas de règle particulière.

ARTICLE UI 16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les règles générales sont présentées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II). La présente zone ne présente pas de règle particulière.

Zone UL

La zone UL correspond aux terrains occupés par des constructions et installations d'intérêt collectifs situés hors des zones de centralités (UA, UB) et qui sont répartis sur le territoire de la commune. La zone UL comprend deux secteurs : ULa et ULb.

Cette zone inclut des périmètres à l'intérieur duquel s'applique le règlement du Plan de Prévention des Risques par Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Yerres (repéré sur le document graphique).

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier, de bureau, d'activités industrielles, artisanales et commerciales, d'exploitations agricoles ou forestières ;
- 2) les constructions, ouvrages ou travaux à destination de logement autres que ceux évoqués à l'article UL.2 ;
- 3) les constructions, dans la bande protection des lisières de 50 mètres comptés à partir des limites des massifs forestiers (et repérée sur le plan de zonage) ;
- 4) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que laveries, chaufferies, climatisations, ...;
- 5) En zone inondable repérées au plan de zonage, les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux autorisés par les PPRI ;
- 6) Hors zone inondable, les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux nécessaires aux fondations ou au stationnement souterrain nécessaires aux constructions autorisées.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outres celles mentionnées à l'article 2 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont nécessaire au fonctionnement de l'équipement concerné ;
- 2) les constructions à destination d'entrepôts à condition que ceux-ci soient liés à une occupation des sols autorisés dans la zone, et qu'elles soient implantées sur le même terrain, sans dépasser 40% de la surface de plancher totale réalisée sur le terrain ;
- 3) les reconstructions de bâtiments d'habitations réalisés originellement à l'intérieur ou en périphérie du périmètre de groupes scolaires élémentaires, lorsque la zone UL concernée est limitrophe d'une zone UD.
- 4) les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 5) les constructions et installations à l'intérieur d'une bande de 50 mètres comptée à partir des limites des massifs forestiers de plus de 100 ha à condition qu'elles soient liées à une activité forestière (cette bande de protection des lisières est repérée sur le plan de zonage du PLU) ;

- 6) Dans le secteur **ULb**, les constructions et installations ne sont autorisées qu'à condition que l'implantation et l'emprise au sol n'aggravent pas les risques physiques d'inondation dans la plaine d'expansion de la vallée de l'Yerres (PPRi)

ARTICLE UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 3 du titre II, règles et définitions communes à l'ensemble des zones.

ARTICLE UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 4 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II).

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (voir l'article 5 des règles communes à l'ensemble des zones, titre II).

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

Les dispositions qui suivent complètent l'article 7 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions qui suivent complètent l'article 7 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

I. Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait dans le respect des distances prévues au paragraphe 7.II.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

II. Calcul des retraits

En tout point d'une façade avec ou sans baie, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de façade, avec un minimum de 8 mètres pour les limites séparatives latérales et de fond.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou avec un retrait minimum de 2 mètres.

III. Dispositions particulières

Le long de l'avenue de la République, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 9 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 10 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit, 12 mètres au faîtage.

Pour les équipements sportifs, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage.

Dans le cas des reconstructions de bâtiments d'habitation réalisés à l'origine à l'intérieur ou à proximité du périmètre de groupes scolaires élémentaires, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit et 16 mètres au faîtage, soit R+3+C.

Pour les annexes, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 5 mètres.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les présentes dispositions viennent compléter celles mentionnées à l'article 11 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones » :

I. **Dispositions générales :**

Composition générale et volumétrie des constructions :

1°) Toitures

Les toitures terrasses et les toitures en pentes sont admises, sous réserves des règles applicables dans toutes les zones (titre II, article 11).

En zone UL, les couvertures et façade d'aspect acier, zinc ou métal, et les éléments verriers sont autorisés en fonction du projet architectural.

2°) Façades

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Le projet devra prendre en compte l'aspect et la volumétrie des constructions voisines, y compris lorsqu'elles relèvent d'une autre zone du règlement.

Éléments techniques

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

Clôtures et les portails

Il est demandé de réaliser les clôtures de la façon suivante :

A l'alignement, les clôtures devront s'intégrer au mieux dans l'environnement, en s'inspirant si possible des dispositifs existant dans les environs immédiats ou prescrits par la zone du PLU la plus proche.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1,2 mètre surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.
- Soit d'une paroi en bois d'une hauteur maximale de 2 mètres.

II. Disposition spécifique au secteur ULa

Dans le secteur **ULa**, La hauteur maximale des murs de clôture peut être augmentée à condition d'être nécessaire pour des raisons de sécurité publique.

III. Dispositions complémentaires applicables aux constructions existantes

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

IV. Dispositions complémentaires applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

V. Plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles générales sont présentées à l'article 12 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones ».

Dans le secteur **ULb**, sous réserve des dispositions du PPRI, l'emplacement couvert et éclairé pour les vélos doit être situé préférentiellement en annexe de la construction, et aisément accessible depuis cette même construction.

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 13 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II) :

Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 20% de la superficie du terrain,

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (voir l'article 14 des règles communes à l'ensemble des zones, titre II).

ARTICLE UL 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles générales sont présentées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II). La présente zone ne présente pas de règle particulière.

ARTICLE UL 16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les règles générales sont présentées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II). La présente zone ne présente pas de règle particulière.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE NATURELLE

Zone N

Cette zone correspond aux principaux espaces naturels, boisés ou agricoles du territoire communal. Il s'agit principalement de la forêt de Sénart, de la Plaine de Chalandray et, en à l'intérieur des espaces urbains, de la Pelouse (avenue de la Grange) et de certains grands parcs.

La zone N inclut également des secteurs spécifiques :

- › le **secteur Na** qui prend en compte l'existence d'activités accueillant du public (restauration et centre équestre) dans une partie de la Plaine de Chalandray ;
- › le **secteur Nzh** qui prend en compte la présence d'unités fonctionnelles de zones humides (issues de la phase 1 de l'étude zones humides du SAGE de l'Yerres) et de zones humides avérées (déterminées par le SYAGE selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008).
- › le **secteur Nb** correspondant aux espaces verts où sont autorisées les installations liées à des activités de loisirs / culture de plein air. Ils comprennent notamment les parcs arborés des établissements scolaires majeurs (Lycée, Sainte Thérèse, ...).

Il est rappelé qu'une majorité de ces espaces est concernée par des dispositions ou des documents relevant du code de l'environnement :

- Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Yerres et de la Vallée de la Seine, institués par des arrêtés préfectoraux (repérés sur le document graphique),
- Sites classés des propriétés du Carmel et de Sainte Thérèse, des rives et de la vallée de l'Yerres, institués par décrets,
- Classement de la forêt de Sénart comme forêt de protection par décret.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dans le secteur NZh, la destruction des zones humides est interdite, la création de plans d'eaux artificiels, le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, l'imperméabilisation des sols, la plantation de boisement susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone, de même que les affouillements et exhaussements du sol naturel sauf pour les projets permettant de restaurer la fonctionnalité des zones humides et les projets déclarés d'utilité publique, d'intérêt général et liés à la sécurité, salubrité publiques ;
- Celles non prévues à l'article N.2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outres celles mentionnées à l'article 2 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) Les constructions, travaux, installations et aménagements à condition d'être nécessaires à l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques

- spécifiques liées à l'activité forestière, à la gestion du réseau hydrographique de l'Yerres, à l'entretien des parcs et jardins ;
- 2) Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la réalisation de circulations douces ou de jardins familiaux, sous réserve de leur bonne insertion dans le site;
 - 3) les aménagements légers liés à des activités de loisirs de plein air (parcours de santé, panneaux d'information...) sous réserve de leur bonne insertion dans le site.
 - 4) Les constructions et installations temporaires liées à l'accueil et à la fréquentation du public ou à des manifestations culturelles, touristiques ou sportives visant à assurer la promotion du site classé des rives de l'Yerres, à condition d'être autorisées par le PPRI ;
 - 5) **En secteur Na** sont en outre autorisées les constructions et installations aux conditions de porter sur des activités commerciales ou agricoles existantes à la date d'approbation du PLU et d'être autorisées par le PPRI ;
 - 6) **En secteur Nb**, sont en outre autorisées conditions les constructions et installations nécessaires aux installations de loisirs et sport de plein air dans l'enceinte des établissements scolaires, ainsi que les aménagements et les constructions légères (types serres ou serres-tunnels) nécessaires aux activités de type horticole ou de pépinière impliquant une vente au détail ;
 - 7)
 - 8) Les constructions et installations en zone inondable repérée sur le plan de zonage, à condition qu'elles soient conformes aux dispositions des PPRI concernés (voir annexes du PLU).

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 2 du titre II, règles et définitions communes à l'ensemble des zones.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 4 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II).

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (voir l'article 5 des règles communes à l'ensemble des zones, titre II).

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

Les dispositions qui suivent complètent l'article 6 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu en favorisant la meilleure insertion paysagère possible des bâtiments.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions qui suivent complètent l'article 7 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

I. Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait dans le respect des distances prévues au paragraphe 7.3.

II. Calcul des retraits

En tout point d'une façade avec ou sans baie, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de façade, avec un minimum de 5 mètres pour les limites séparatives latérales et de fond.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En dehors du secteur Na, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 10 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 5 mètres.

Dans le **secteur Na**, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère et 7,5 mètres au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 3,50 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les présentes dispositions viennent compléter celles mentionnées à l'article 11 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones » :

I. Dispositions générales :

Composition générale et volumétrie des constructions :

1°) Toitures

En cas de toiture à pentes, l'inclinaison comprise entre 35° et 55°. Une toiture en pente plus faible (20° minimum) pourra être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension ou pour un appentis.

Les toitures seront couvertes en tuiles d'aspect "petit moule" (minimum 60/m²) et de couleur « terre cuite », en excluant les modèles de teintes ardoisée ou marron trop soutenu, sauf si l'architecture trouve son intérêt à un autre type d'aspect. Les tuiles de rives à rabat sont interdites sur les pignons et les lucarnes.

Les couvertures d'aspect acier, ardoise, zinc, et les éléments verriers sont également autorisés en fonction du contexte architectural et paysager.

2°) *Façades*

La couleur blanche, ainsi que les couleurs vives sont interdites pour les enduits ou autres revêtements extérieurs.

Pour les menuiseries extérieures, les couleurs vives sont interdites.

Éléments techniques

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

Clôtures et les portails

- Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés ou rétablis. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

Les clôtures béton sont interdites et les clôtures végétales sont recommandées.

II. Dispositions complémentaires applicables aux constructions existantes

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

III. Dispositions complémentaires applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

IV. Plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles générales sont présentées à l'article 12 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones ». La présente zone ne comporte pas de règle particulière.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dispositions qui suivent viennent compléter l'article 13 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones » :

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

~~Dans le secteur Na et Nb,~~ Des haies végétales en bordure des constructions et installations légère doivent renforcer le caractère naturel des lieux.

La totalité de la superficie dédiée au stationnement et des surfaces de circulation doit rester perméable, en ayant recours notamment à des revêtements perméables de type « dalle evergreen » ou équivalent.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (voir l'article 14 des règles communes à l'ensemble des zones, titre II).

ARTICLE N 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles générales sont présentées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II). La présente zone ne présente pas de règle particulière.

ARTICLE N 16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les règles générales sont présentées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II). La présente zone ne présente pas de règle particulière.

ANNEXE

**LISTES DES ENSEMBLES BATIS REMARQUABLES ET DES BATIMENTS REMARQUABLES
REPERES SUR LE PLAN DE ZONAGE**

Le document graphique identifie les bâtiments, ou ensemble de bâtiments comme constructions et immeubles protégés, à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Il s'agit des **ensembles bâtis remarquables** et des **bâtiments remarquables**, qui figurent dans les tableaux ci-après. En cas d'incohérence, le plan de zonage (document réglementaire opposable) l'emporte sur les listes.

Ensembles bâtis remarquables
rue des Bons Enfants et boulevard Sellier n°27 ;
rue de l'Ancienne-Église : voir rue des Prés Montagne de Crèvecœur ;
rue Aristide-Briand, n°8 à 16 et rue Hélène n° 2 et 4 (voir également rue du Clos-Galant) ;
rue du Bel-Air, n° 4 à 10, rue des Chênes, n°3 et 5 ;
rue Cassin, n° 5 à 13 ;
rue Cassin, n° 15 à 29 ;
rue de Chalandray, n°20 à 24 et 13 et 15 rue du Général-Lelong ;
rue des Chênes, voir rue du Bel-Air ;
rue du Clos-Galant, n°1 à 7 et rue Aristide-Briand, n°60 ;
avenue Sébastien-Digard n° 17 à 27 (voir également rue Mélanie) ;
avenue Sébastien-Digard n°6 à 16 ; rue du Plateau n°9 ;
rue d'Esclaibes-d'Hust, côté pair à partir du n°6, côté impair à partir du n° 3 ;
Avenue de la Grange, n°8 à 16
rue Hélène : voir rue Aristide Briand ;
rue du Général Lelong : voir rue de Chalandray ;
rue Louise, n°1 à 13;
rue Mélanie, n°9, 11, 17, rue du Plateau n°10 et avenue Sébastien-Digard n°16 et 18 ;
rue Mélanie, n°18, 20 et 22 ; avenue de la Grange n°55
rue du Moulin de Senlis, ensemble dit « le Moulin de Senlis » ;
rue du Plateau, n°6 et 8 ; voir également les rues Mélanie et Avenue Sébastien-Digard ;
avenue de la République, n°6 au 14 ;
avenue de la République, n°11 au 21 ;
rue des Prés Montagne de Crèvecœur n° 1 à 11 ; avenue de la République, n°43 au 47 ; rue de l'Ancienne église n°20, 22 ;
rue des Prés Montagne de Crèvecœur n° 2 à 16 ; avenue de la République, n°49 au 53 ;
avenue de la République, n°101, 101 bis et rue de Chalandray (ferme de Chalandray) ;
boulevard Sellier, n°18, 20, 22, 24 (voir également rue des Bons enfants) ;
rue d'Yerres, n° 2bis à 10 Bis.
rue des Bons Enfants, n°5 à 17 ; rue Louis Armand n°1
rue de Concy, n°68 et 70 ; rue Froissard n°1 et 2

Bâtiments remarquables
rue Aristide Briand, n°1 ; n°4 n°30 ; n°60
Rue des Beaux Sites, n°8
rue de la Blaignerie n°7
rue de Chalandray, n°25 (« château » de Chalandray) ; ruelle de Veau, dépendance de l'ancien château.
Rue Charles Deguy, n°4, 4bis, 8 et 12
rue Charles Vaillant, n°5
le château de la Princesse de Beauvau, le pigeonnier, et les douves de l'ancien château, situés dans l'enceinte du Lycée.
rue des Chênes, n°20, 32, 34 ; 11, 15
rue du Clos-Galant, n°14 ; 9bis ; 11 ;
rue de Concy, n° 75 (porche) ; 20
avenue Sébastien-Digard n°22 ;
Rue Dumay Delille, 48
rue de la Garenne, n°13; 18 (26 rue Jean-Isoard), voir également rue des Plantes ;
rue Gisèle, n°5 ; 11, 14 ;
rue de la Glacière, n°70 (angle avec l'avenue du Parc), 71, 87
avenue de la Grange, n°18, 20, 30, 44, 74
rue de la Grange, n°2 (angle avec la rue de Mainville) n°31 (1 rue des Plantes) ;
rue Hélène n°3 ;
rue Jean-Isoard, n°26 (voir rue de la Garenne) ;
rue Jean-Jaurès, 26, l'Auberge du Réveil Matin ;
rue de la Justice, n°6 ;
rue du Général-Leclerc, n°8, 8 bis, 12, 26, 32, 38;
rue Louise, n°6, 15 ;
rue de Mainville, 18
rue Marguerite, n°15
rue Mélanie, n°2
rue du Moulin de Senlis, Eglise orthodoxe rattaché au Moulin de Senlis ;
place Joseph-Piette, bâtiment de la gare de voyageurs
place Joseph-Piette, rue Louis-Armand n°3 ;
rue des Plantes, 1 (31 rue de la Grange) ;
rue du Plateau, n°5
rue des Prés Montagne de Crèvecœur, bâtiment principal de l'institution Sainte Thérèse (ancienne propriété « Les Prés »);
rue des Prés de la Montagne de Crèvecœur, bâtiment principal de la maison sacerdotale Notre Dame du Mont Carmel (château de Rottembourg);
rue du Presbytère, 1 (ancien presbytère)
rue Raymond n°1 (18 avenue de la Grange), 5 ;
rue Raymond Paumier, n° 27, 39, 41
Rue René Cassin, n°35, n°46
avenue de la République, n°4, 40, 42, 64 (musée), 106 ;
avenue de la République, n°59, 69,83, 111, 113 ;
avenue de la République, n 136 (chapelle) ; 140 (ancien home d'enfants)
boulevard Sellier, n°15 ;
avenue de Sénart, n°5 ;
Rue Victor Hugo, n°11
rue d'Yerres, n° 21 ; n°32

Note : La présentation privilégie la lecture par rues, classées par ordre alphabétique ; un même ensemble ou bâtiment remarquable peut donc être cité plusieurs fois.