



Commune de Montgeron  
(Essonne)

# Plan local d'urbanisme

## *RÈGLEMENT*

*PLU approuvé par délibération du  
Conseil Municipal du 30 mai 2013*

mai 2013

Le Maire, Gérald HÉRAULT



## SOMMAIRE

---

<b>SOMMAIRE</b> .....	2
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	3
<b>TITRE II – REGLES ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES</b> .....	7
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES URBAINES</b> .....	26
<b>Zone UA</b> .....	26
<b>Zone UB</b> .....	31
<b>Zone UC</b> .....	36
<b>Zone UD</b> .....	42
<b>Zone UE</b> .....	46
<b>Zone UF</b> .....	50
<b>Zone UI</b> .....	56
<b>Zone UL</b> .....	60
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE NATURELLE</b> .....	63
<b>Zone N</b> .....	63
<b>ANNEXE</b> .....	66

# 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 des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- › **la zone UA** de centralité dense, qui couvre principalement le centre-ville, avec une dominante d'habitat collectif implanté en fronts urbains continus, de nombreux commerces en rez de chaussée, des services et équipements d'intérêt collectif. Cette zone se répartit en 3 secteurs : **les secteurs UAa et UA b** se distinguent entre eux par des modalités d'implantations ou de hauteur sur des tronçons homogènes de l'avenue de la République ; le **secteur UA c** vient confirmer l'attractivité des abords immédiats de la Gare qui comprennent commerces et habitat individuel et collectif ;
- › **la zone UB** correspondant à des ilots ou parties d'ilots qui témoignent du tissu urbain historique de Montgeron. Principalement contiguë à la zone UA, à l'exception du Hameau de Chalandray et du Moulin de Senlis, elle est constituée d'habitat ancien à l'implantation spécifique, parfois à forte valeur patrimoniale et qui comprend des commerces en rez-de-chaussée le long de l'avenue de la République. Le **secteur UB a** prend en compte la spécificité des grands terrains du centre-ville et du hameau de Chalandray ;
- › **la zone UC** correspondant à plusieurs ensembles d'habitat collectif le plus souvent implantés librement sur leurs terrains, en recul des limites ; le **secteur UC a** correspond aux quartiers d'habitat collectif de la Prairie de l'Oly, de la Forêt et de Gaston Mangin. Ils se caractérisent par la présence de commerces, d'équipements d'intérêt collectif et/ou d'une implantation à l'alignement ;
- › **la zone UD** dont relèvent les sites à potentiel de renouvellement urbain marqué. Le **secteur UD a**, au Réveil Matin, est en partie concerné par un périmètre d'attente en vue de la réalisation d'un projet de requalification ; le **secteur UD b** à proximité de la Gare et de l'avenue du Maréchal Foch, est occupé par des bâtiments à usage d'habitat et d'activités ;
- › **la zone UE** correspondant à des secteurs à vocation mixte (habitat/activités/commerces), situés au nord de la ville, le long ou à proximité de l'avenue Jean Jaurès (partie sud) et de la route de Corbeil ; cette zone mixte forme un espace de transition urbaine entre centralité, quartiers d'habitat individuel et secteurs principalement consacrés à l'activité ;
- › **la zone UF** correspondant aux quartiers réalisés depuis la fin du XIXème siècle sous forme « pavillonnaire » ; outre le secteur UF proprement dit, elle comprend des secteurs, qui ont pour objet de tenir compte de tissus urbains spécifiques. Le **secteur UF a** témoigne d'une trame urbaine ancienne marquée par une implantation à l'alignement ; Le **secteur UF b** se distingue par un tissu urbain plus dense, les constructions, inscrites sur de petits terrains ; le **secteur UF c** se caractérise par sa situation en contact direct de la Pelouse ou à proximité immédiate de la forêt, sur un parcellaire relativement large, cette valeur paysagère étant renforcée localement par la présence d'habitat individuel ancien de qualité ; Le **secteur UF d** correspond à une opération de lotissement sur de grands terrains, en lisière de la forêt de Sénart ;
- › **la zone UI** correspondant à des sites d'activités économiques, regroupées principalement au nord du territoire communal ; elle comprend en outre le **secteur UI a** à vocation non commerciale, le **secteur UI b** où seules les activités de bureaux sont autorisées et le **secteur UI c** où seule l'activité commerciale est autorisée ;
- › **la zone UL** correspondant à des sites à vocation d'équipements d'intérêt collectif (existants ou envisagés).

**2. LA ZONE NATURELLE** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III est :

- **la zone N** pour les espaces naturels, ouverts ou boisés, et 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 Nh** qui tient compte de la présence de zones humides de classe 2 (carte des enveloppes de zones humides du bassin versant de l'Yerres selon l'étude DRIEE de 2010).

**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.123-1-5,7bis° 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 des articles L.123-1-5 et L.123-2 du code de l'urbanisme, ces emplacements figurent en annexe du règlement et 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 servitudes de « périmètres de projet », instituées sur les secteurs « îlot mairie » et « Réveil Matin », en application de l'article L123.-2 du code de l'urbanisme ;
- › 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 (L130-1 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.123-1-5,7° du code de l'urbanisme) ;
- › des haies végétales, publiques ou privées, existantes à préserver ou à créer (L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme) ;
- › des alignements d'arbres qui par leur rôle dans les paysages urbains de la ville et pour leur contribution à la biodiversité urbaine, sont protégés (L.123-1-5,7° 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.123-1-5,7° 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 26 avril 1994.

Le règlement du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 14 articles, (article R.123-9 du code de l'urbanisme). Les règles générales, communes à l'ensemble du territoire couvert par le PLU, sont suivies par les règles présentées par zone, 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.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites,

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

**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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 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

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,

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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

1/ Les dispositions du présent règlement 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 à R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

2/ Les articles L.111-6-1 à L.111-12 du code de l'urbanisme et l'article L 331-6 du code de l'environnement concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, restent applicables nonobstant les dispositions du présent plan local d'urbanisme.

3/ 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.

4/ Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et suivants, ainsi que R 123-9 et suivants du code de l'urbanisme.

**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.

**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) et à urbaniser (AU) sont soumises au droit de préemption urbain (DPU) conformément aux articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme;
- › La DPU renforcée suivant la délibération du conseil municipal en date du 17 avril 2008 ;
- › Les défrichements, coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, dans les espaces boisés classés (sauf exceptions prévues à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme) ;
- › Les dispositions du code de l'expropriation ;
- › Le périmètre de prise en considération « quartier du Réveil Matin », conformément à l'article L111-10 du code de l'urbanisme et suivant la délibération du conseil municipal du 23 septembre 2010.
- › Les dispositions du code de la construction et de l'habitation ou en relevant, relatives notamment à la sécurité et à l'accessibilité des locaux et des établissements recevant du public aux personnes handicapées.

## TITRE II – REGLES ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES

---

### LEXIQUE ET DÉFINITIONS RÉGLEMENTAIRES

#### *ANNEXE*

---

L'annexe constitue une construction à part entière et non une extension de la construction principale. C'est un complément fonctionnel détaché de la construction principale 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.

#### *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.

#### *DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*

---

A la date d'arrêt du PLU, conformément à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, 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. Une construction relève de la destination hébergement hôtelier lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, elle comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de trois services au moins parmi les quatre suivants (accueil et réception, service de petits déjeuners, fourniture de linge, ménage).

##### *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'entrepôt 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 résidante 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*

Il s'agit d'une unité économique qui répond à la « surface minimum d'exploitation » (fixée par décret en fonction des types de cultures) sur la commune ou en partie hors de la commune, dirigée par un exploitant et mettant en valeur des sols par leur culture ou le pâturage du bétail.. Elle peut être accompagnée de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

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.

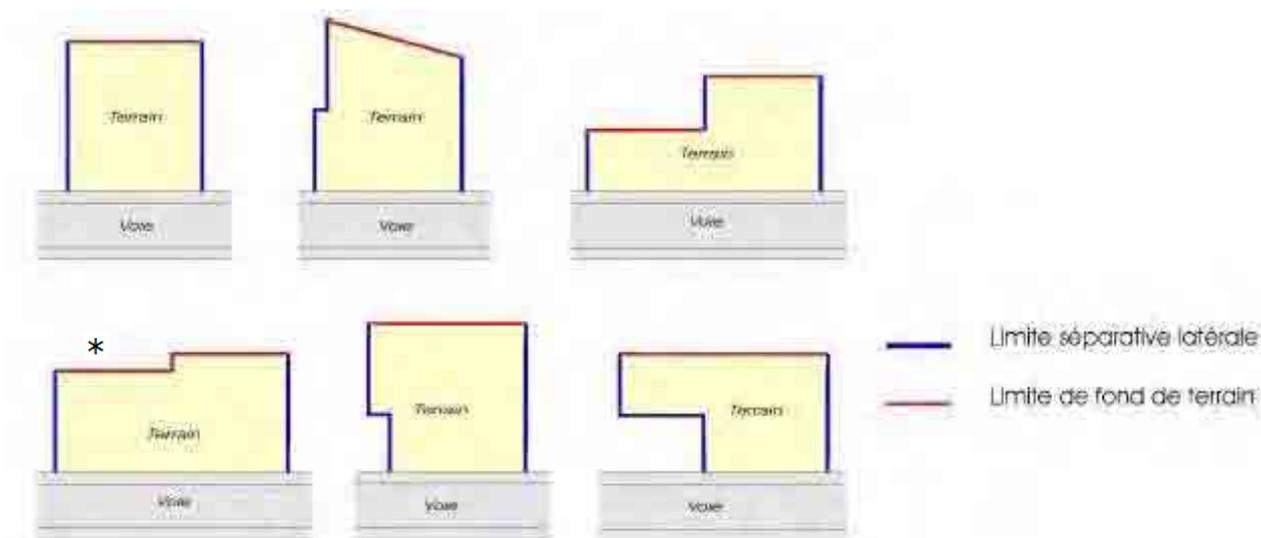
---

### **LIMITES SÉPARATIVES**

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées 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 décroché de moins de 1m de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.

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

### MODÉNATURE

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

### RUELLE

Voie étroite, indiquée au plan de zonage, existante à la date d'approbation du PLU, parfois ouverte à la circulation des véhicules, mais généralement 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 112-2 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.

## RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS

### 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 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 À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 ou hôtelières. 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 le linéaire tel qu'il est indiqué sur le document graphique ;
- 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. Ces aménagements devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales remarquables ou respecter l'harmonie des ensembles bâtis remarquables.
- 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 et que la reconstruction intervient dans un délai de 2 ans, à compter du sinistre (date du dépôt de permis de construire). 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.

**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 ».**

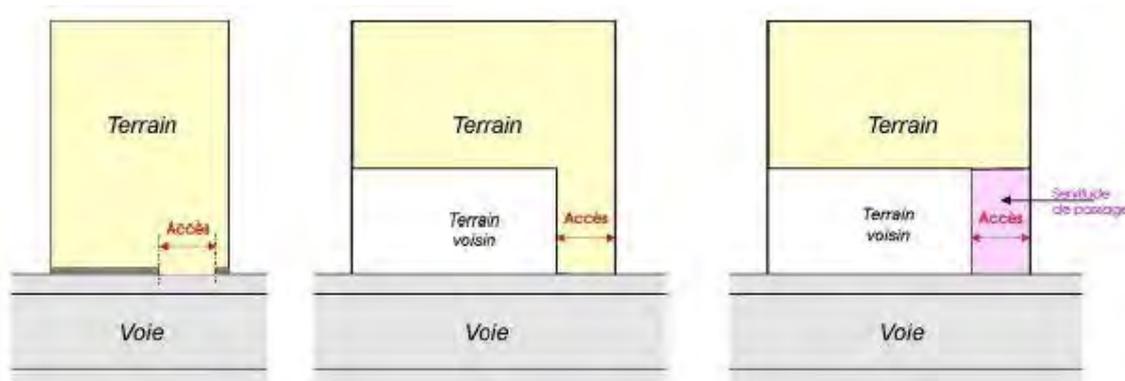
### ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, 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**

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement.

#### *1°) Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur, à l'exception des constructions ou installations situées en zone d'assainissement non collectif. Un regard de branchement spécifique pour les eaux usées strictes doit être mis en place sur le domaine public et en limite de celui-ci.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées issues d'activité ne peuvent être rejetées dans le réseau que sur autorisation. Les restaurants et cuisines collectives doivent être équipés de bacs dégraisseurs. Les eaux

issues d'activités artisanales doivent être prétraitées et ne peuvent être rejetées dans le réseau public que sous réserve de l'accord préalable du service en charge de l'assainissement.

#### 2°) *Eaux pluviales*

L'eau de ruissellement doit être maîtrisée à la source, en limitant le débit de ruissellement généré par l'opération d'aménagement ou de construction. Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés pour chaque projet doivent être quantifiés afin de mesurer les volumes d'eau de rejet devant faire l'objet d'une technique de rétention ou de non imperméabilisation des sols, adaptée aux composantes du site.

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur et du zonage d'eaux pluviales à compter de sa date d'approbation.

Des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération). L'infiltration sera privilégiée dans les secteurs favorables. Lorsque cela n'est pas possible, les eaux pluviales doivent être raccordées au réseau public d'eaux pluviales présent, via un regard distinct du précédent sur le domaine public et en limite de celui-ci.

A la date d'approbation du PLU, le débit de fuite généré à la parcelle doit être équivalent à zéro. Des dérogations peuvent éventuellement être accordées par le service en charge de la gestion des eaux pluviales, en fonction du zonage à compter de sa date d'approbation.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les «pissettes» surplombant le domaine public sont interdites.

### **III. Réseaux divers**

#### 1°) *Énergies et Télécommunications*

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.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

#### 2°) *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 et 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.

## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les dispositions du présent article permettent de conditionner la constructibilité d'un terrain à d'une taille minimale de terrain défini dans le règlement, afin de répondre à des contraintes d'assainissement ou de préservation/mise en valeur de caractéristiques paysagères.

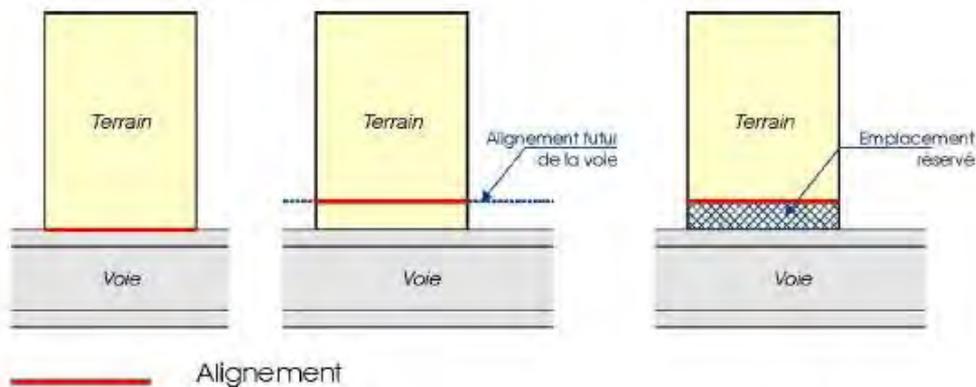
Cet article n'est pas réglementé dans le présent règlement, le territoire de Montgeron ne répondant pas à l'une ou l'autre de ces conditions.

## 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 ouverte à la circulation générale ou d'une cour commune ouverte sur l'espace public ;
- 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 123-2c inscrite au plan de zonage ;
- Un tracé de filets d'alignement obligatoire indiqué au document graphique.



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 0,50 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.

Certaines zones font référence à l'obligation d'implantation des constructions nouvelles à l'intérieur d'une bande constructible, mesurée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.

Une implantation différente de celle fixée pour chaque zone pourra 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, dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants.
- dans les ensembles bâtis remarquables repérés au document graphique, en application de l'article L.123-1-5-7° 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 SÉPARATIVES

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**.

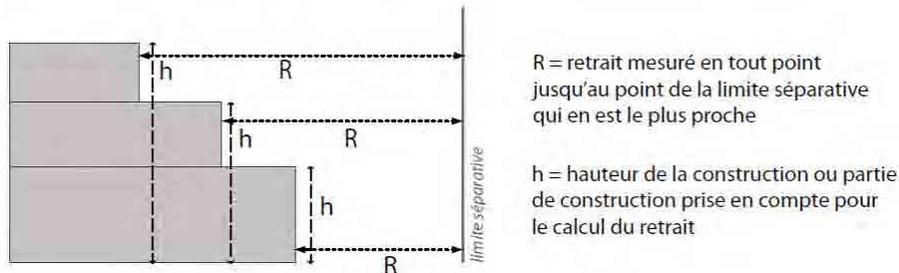
Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond du terrain.

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 0,50 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 ne comportant pas de baie au sens du présent règlement** une façade munie :

- d'une ouverture dans une toiture en pente, située au moins à 1,90 mètre au-dessus du plancher de la pièce éclairée ;
- d'une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- d'une porte opaque ou translucide (laissant passer une lumière diffuse sans distinguer les formes derrière).
- d'une surface de baie inférieure à 0,50 m<sup>2</sup> par niveau, les baies étant situées à plus de 1,90 m de haut par rapport au 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 ».

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 s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle (réalisés sans dépasser le prolongement des murs existants) et sans créer de baies nouvelles ne respectant pas les règles propre à la zone concernée.

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Ne sont pris en compte pour l'application de cet article, ni les marquises d'entrée, 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 0,50m ;
  - 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, correspond à la projection verticale au sol du volume de la construction, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes et des balcons situés au-dessus d'une hauteur de 5m à compter du terrain naturel avant travaux.

**Sont inclus** dans le calcul de l'emprise au sol d'un terrain au sens de cet article, les annexes, les piscines couvertes et non couvertes, les bassins et toutes constructions maçonnée, quelle que soit leur hauteur : terrasses couvertes ou non, terrains de tennis, rampes d'accès de parkings et de garages.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations, ni à celle que peuvent définir les règlements des Plan de Prévention des risques d'inondations.

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.

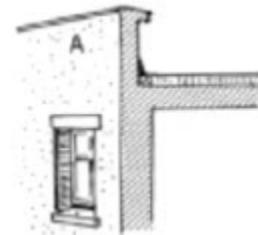
**Les dispositions propres à chaque zone sont présentées au titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines » urbaine et au titre IV « Dispositions applicables en zone naturelle ».**

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.

## 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).

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



La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux sur le terrain d'assiette de la construction projetée.

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 est destiné au commerce, les hauteurs sont majorées de 0,5 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.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver.

**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 ».**

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés 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 dispositions générales 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. Aspect des façades**

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les différents murs de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les matériaux d'aspect brut (parpaings, brique creuse, agglomérés, carreaux de plâtre, carreaux de ciment...), destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents. Les bacs d'aspect acier sont interdits.

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.

Les parties de construction édifiées sur les terrasses telles que les cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les vérandas et verrières doivent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes,
- soit en s'accordant aux constructions, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et les matériaux voisins.

### **II. Toitures**

Les combles et toitures devront présenter une unité de conception et une couleur 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. 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.

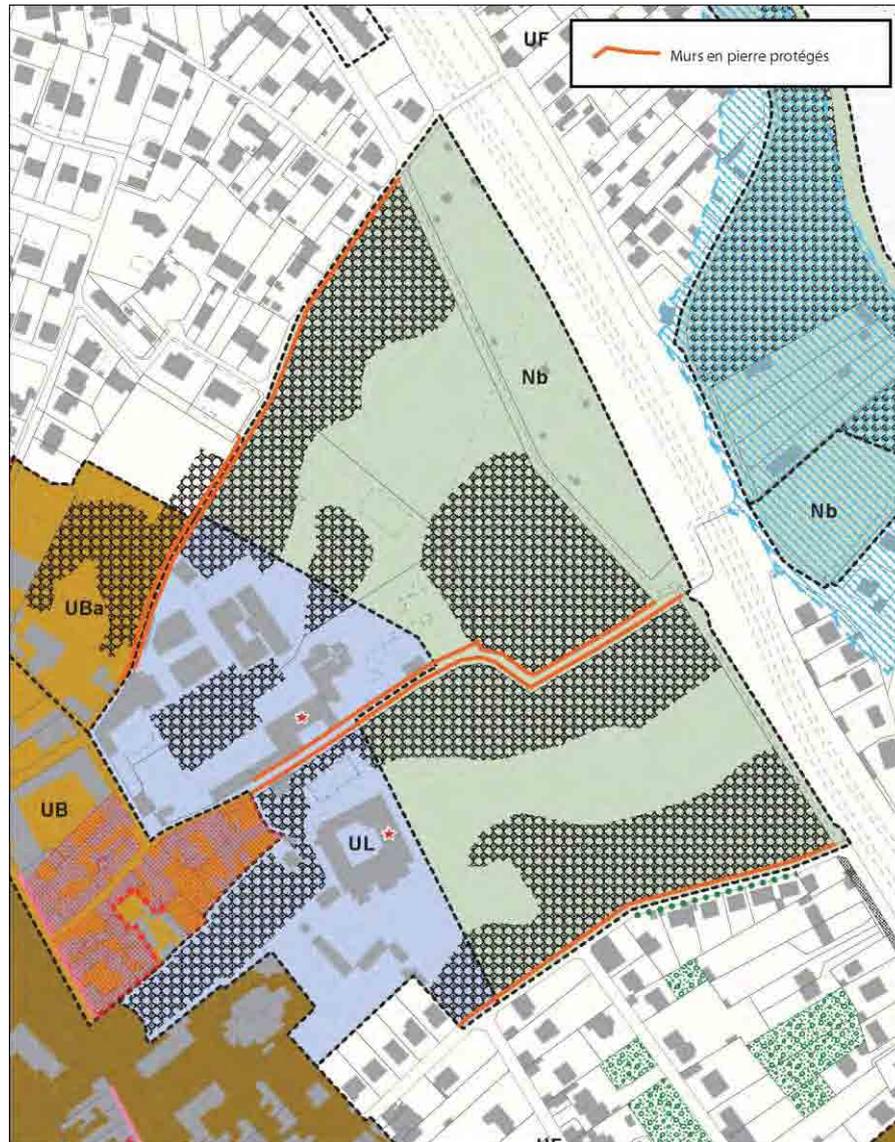
### **III. Clôtures**

Les clôtures sur voie publique ou privée et sur emprise publique participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les matériaux d'aspect brut (parpaings, brique creuse, agglomérés, carreaux de plâtre, plaque de ciment, ...), destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

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

Les murs en pierre protégés figurant sur le document graphique ci-dessous, doivent être conservés ou rétablis, tout en permettant d'y réaliser si nécessaire une ouverture ou un accès en respectant les caractéristiques architecturales.



#### IV. Dispositions diverses

##### 1°) *Energies renouvelables*

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition de veiller à leur bonne insertion à la construction.

##### 2°) *Antennes et éléments de superstructure*

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations...), doivent être si possible dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, notamment dans le cas de constructions comportant plusieurs logements, dans le cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue.

##### 3°) *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 selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles.

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

4°) *Ensembles bâtis et bâtiments remarquables*

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. Une liste des ensembles bâtis et bâtiments remarquables figure en annexe du présent règlement.

5°) *Lutte contre les nuisances sonores*

Dans une bande de 30 mètres, comptés à partir de la limite de l'emprise, les constructions à destination dominante d'habitat situées sur un terrain en contact immédiat avec une infrastructure de transport terrestre bruyante (RN6 et voie ferrée) devront rechercher dans leur conception architecturale, les moyens de minimiser les nuisances sonores. (Voir carte ci-après)



## ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou ayant pour objet la réalisation de logements locatifs sociaux.

### I. Normes minimales

#### Stationnement automobile

1°) *Pour les constructions à destination d'habitation*

- 1 place par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Dans un rayon de 600 mètres autour de la gare RER de Montgeron-Crosne :

- 1 place par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Dans les deux cas, le calcul ne devra pas conduire à exiger la réalisation de plus d'une place par logement locatif social.

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

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

- 1 place par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 emplacement dédié aux opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention pour les constructions jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les surfaces de plancher situées au-delà de 500m<sup>2</sup>, 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 150m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- A partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 0,8 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

4°) *Pour les constructions à destination de commerce*

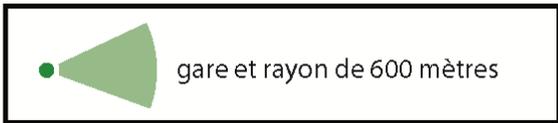
- Aucune place n'est requise pour les surfaces créées inférieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- A partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

**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 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans un rayon de 600 mètres autour de la gare RER de Montgeron-Crosne, cette dernière valeur est portée à 100 m<sup>2</sup>.

*Rayon de 600 mètres autour de la Gare RER Montgeron Crosne*



- 6°) *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.
  - Dans un rayon de 600 mètres autour de la gare RER de Montgeron-Crosne, 1 place par chambre, en excluant du calcul les dix premières chambres.
- 7°) *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.

### **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 de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et aisément accessible doit être aménagé : sur une superficie au moins égale à 1,5 m<sup>2</sup> par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans être inférieure à 3 m<sup>2</sup>.

**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 5 m<sup>2</sup>.

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 de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et aisément accessible doit être aménagé : sur une superficie au moins égale à 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**

**Pour les vélos :** un emplacement couvert, éclairé, situé de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au même niveau que le premier sous-sol et aisément accessible doit être aménagé, à raison d'1 place par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans être inférieure à 7 m<sup>2</sup>. 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 5% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.

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

### **Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement**

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.

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.

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.

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

### **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.
3. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par le code de l'urbanisme.

Lorsqu'une ou plusieurs constructions, situées sur un même terrain, regroupent plusieurs fonctions (habitat, bureau, commerce, ...) les besoins en stationnement peuvent être mutualisés.

### **II. Normes maximales de stationnement automobile**

- 1°) *Pour les constructions à usage de bureau*
  - Il ne pourra être réalisé plus d'une place par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour les terrains situés dans un rayon de 600 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.

**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 ».**

## **ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

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.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. En cas de stationnement extérieur, 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 complémentaires propres à chaque zone, notamment le taux minimal d'espaces verts rapporté à la surface des terrains, 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.

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.

Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il 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.

Dans certaines zones du PLU, une partie des surfaces des toitures terrasses végétalisées peut être comptabilisée au titre des espaces verts. 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.

#### 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.123-1,-5-7° 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, 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 de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. 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, ...)

#### Les espaces boisés classés

Les Espaces boisés classés délimités aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 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**

Le Coefficient d'occupation des sols (COS) détermine la densité de construction admise sur un terrain. Suivant l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme qui le définit et précise ses modalités de calcul, le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de terrain de l'unité foncière.

**Le cas échéant, le COS propre à chaque zone, est indiqué au titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines » urbaine et au titre IV « Dispositions applicables en zone naturelle ».**

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES URBAINES

### Zone UA

---

Cette zone correspond aux secteurs de centralités les plus denses de la ville, caractérisés par un parcellaire assez diversifié, hérité du développement historique de la ville, et des implantations d'immeubles le plus souvent en front de rue ; les occupations des sols y sont les plus variées : habitat collectif, commerce, bureau, artisanat, équipements d'intérêt collectif.

Cette zone se répartit entre les 3 secteurs suivants :

- › un **secteur UAa**, caractérisé par une trame urbaine traditionnelle à l'alignement le long de l'avenue de la République, et des terrains souvent étroits et profonds ; il intègre également au nord, les abords de la rue René Haby, et au sud, en limite d'Yerres, le côté est de l'avenue de la République.
- › un **secteur UAb**, qui couvre deux tronçons de l'avenue de la République, caractérisés par des hauteurs de constructions plus élevées permises notamment grâce à une largeur de voirie plus importante. C'est un secteur où les implantations sont variées et la présence du commerce importante.
- › un **secteur UAc** à proximité immédiate de la gare RER « Montgeron-Crosne », où les densités sont un peu moins fortes avec une vocation de pôle de centralité à conforter.

#### 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'hébergement hôtelier ;
- 3) 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 ;
- 4) l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- 5) les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, y compris les carrières ;
- 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 du secteur UAa**, toute construction ou installation de plus de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher, en application de l'article L123-2-a 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 UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 comportant plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation, ou plus de 10 logements à condition de comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux ;
- 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 du terrain ;
- 4) dans le périmètre d'attente du secteur UAa, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes à condition de porter sur des surfaces inférieures ou égales à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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.

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

## ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, 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

Il n'est pas fixé de règle.

## 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):

### 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.

Pour les façades implantées à l'alignement, les parties de constructions situées au-dessus d'une hauteur de façade de 12,5 mètres doivent se réaliser en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport au plan de façade.

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.

**Le long de l'avenue de la République**, à l'intersection de voies formant un angle égal ou inférieur à 90°, toute construction doit présenter un pan coupé. Le pan coupé doit être réalisé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par l'axe des deux voies considérées, sa largeur devant représenter au minimum le quart de la largeur de la voie la plus étroite. Ce pan coupé doit être traité de façon à s'intégrer à la composition générale de la façade, et à lui apporter un élément d'animation. Lorsque la composition architecturale y trouve un intérêt, il pourra ne s'appliquer que sur deux niveaux (RDC + 1er étage) et/ou être traité en arrondi.

L'obligation de réaliser un pan coupé ne s'applique pas sur les terrains d'angle situés à l'intersection d'une ruelle repérée au plan de zonage.

En **secteur UA<sub>b</sub>**, il pourra être autorisé un recul de la façade à partir du 1<sup>er</sup> étage pour les constructions implantées à l'alignement comportant du commerce et/ou de l'artisanat en rez-de-chaussée.

En **secteur UA<sub>c</sub>**, les constructions et extensions 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.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les dispositions qui suivent complètent l'article 67 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

### **I. Dispositions générales**

Les constructions 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.

En **secteur UA<sub>a</sub>**, les constructions dont les façades sont situées **le long de l'avenue de la République**, doivent être implantées sur les deux limites séparatives 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 UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

## 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.

Il n'est pas fixé de règle pour les terrains d'angle, situés en UAa et UAb.

## 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):

### I. Dispositions générales

**En secteurs UAa**, la hauteur des constructions ne peut excéder 12,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, 15 mètres au faîtage.

**En secteur UAb**, la hauteur des constructions ne peut excéder 15,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, 18 mètres au faîtage.

**En secteur UAc**, 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 mètres au faîtage.

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

### II. Dispositions particulières

Ces hauteurs sont minorées de 6 mètres en **secteur UAb** et de 3 mètres en **secteur UAa** pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 mètres d'une limite séparative avec un terrain situé en zone UF (cette règle ne s'applique pas s'il existe un espace public intermédiaire).

En **secteur UAc**, les hauteurs maximales à l'égout du toit et au faîtage des constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 mètres d'une limite séparative avec un terrain situé en zone UF, sont celles autorisées en zone UF (cette règle ne s'applique pas s'il existe un espace public intermédiaire).

Les hauteurs sont minorées de 3 mètres dans une bande de 5 mètres de profondeur à partir de la limite d'emprise d'une ruelle, repérée au plan de zonage.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

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

### I. Aspect des façades

Lorsque la longueur d'une façade sera supérieure à 12 mètres en **secteur UAa**, et à 20 mètres en **secteurs UAb et UAc**, un changement de modénature et de rythme sera exigé.

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec celle de l'immeuble concernée. 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.

## **II. Toitures**

En cas de toiture à pentes, elles doivent 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.

Les matériaux d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, plastique ondulé, fibrociment et bacs aciers sont interdits.

## **III. Clôtures**

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres, dans le cas de murs préexistants ou à rétablir ;
- 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 d'un système à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.
- d'une paroi en bois d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

## **ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 de plus de 500 m<sup>2</sup> 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 pour les constructions des installations d'intérêt collectif et les logements sociaux.

## **ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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.

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 30m<sup>3</sup> minimum et d'une épaisseur de terre végétale d'au moins un mètre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

# Zone UB

---

La zone UB 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.

De moindre densité que la zone UA, la zone UB 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 homogène, situé dans la partie nord de la Plaine de Chalandray.

Elle comprend un **secteur UBa** 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 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'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) 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 ;
- 5) l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- 6) les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, y compris les carrières ;
- 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 UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, 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

Il n'est pas fixé de règle.

### 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):

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.

En **secteur UBa**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait maximum de 5 mètres, des voies ou emprises et des cours communes.

### ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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**

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci doit respecter les distances prévues au paragraphe 7.II.

**Hors du secteur UBa**, les constructions situées **le long de l'avenue de la République** doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond, à condition de s'adosser sur une construction existante en bon état et de volume au moins égal.

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 UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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, porté à 80% pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

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

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

## 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):

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 totale des constructions est limitée à 6 mètres à l'acrotère.

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

Dans les ensembles bâtis remarquables, la hauteur des constructions est limitée à celle des constructions existantes : les surélévations sont interdites.

Une même construction pourra néanmoins atteindre une hauteur supérieure en fonction du meilleur raccordement possible aux bâtiments d'habitation limitrophes en bon état, et dans la limite de 1 à 2 niveaux en plus, soit 5,5 mètres maximum.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

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

### I. Aspect des façades

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

Les murs des façades sur les rues 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. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les enduits de façades doivent être grattés, brossés ou lissés ; les enduits talochés et projetés sont interdits.

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. Les volets extérieurs doivent être persiennés ; en rez-de-chaussée, ils peuvent être pleins ou persiennés.

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

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec celle de l'immeuble concernée. 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.

## **II. Toitures**

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

En cas de toiture à pente, celles-ci 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.

Les toitures seront couvertes en tuiles d'aspect "petit moule" (minimum 60/m<sup>2</sup>), sauf si l'architecture trouve son intérêt à un autre type d'aspect.

Les matériaux d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, plastique ondulé, fibrociment et bacs aciers sont interdits.

## **III. Clôtures**

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 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 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 murs en pierre existants doivent être conservés. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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.

## **ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 UBa**, au moins 50% de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.

### **II. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les terrains d'angle, à l'exception du **secteur UBa** ;
- les terrains d'une profondeur inférieure à 20 mètres ;
- les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols maximum est fixé à 0,8.

Dans le **secteur UBa**, il est fixé à 0,6.

# Zone UC

---

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.

La zone UC comporte plusieurs **secteurs UCa** 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.

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 UC 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) 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 ;
- 3) l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- 4) 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.
- 5) les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, y compris les carrières ;
- 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 UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 UCa**, 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 UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, 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**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UC 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 UCa**, 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 UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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 UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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 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 30% de la superficie du terrain.

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 UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

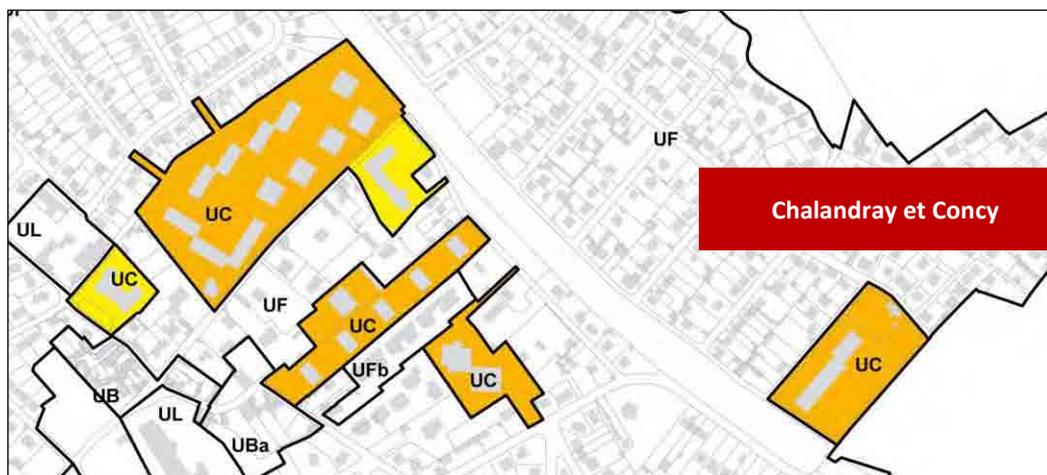
Les dispositions qui suivent complètent l'article 10 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

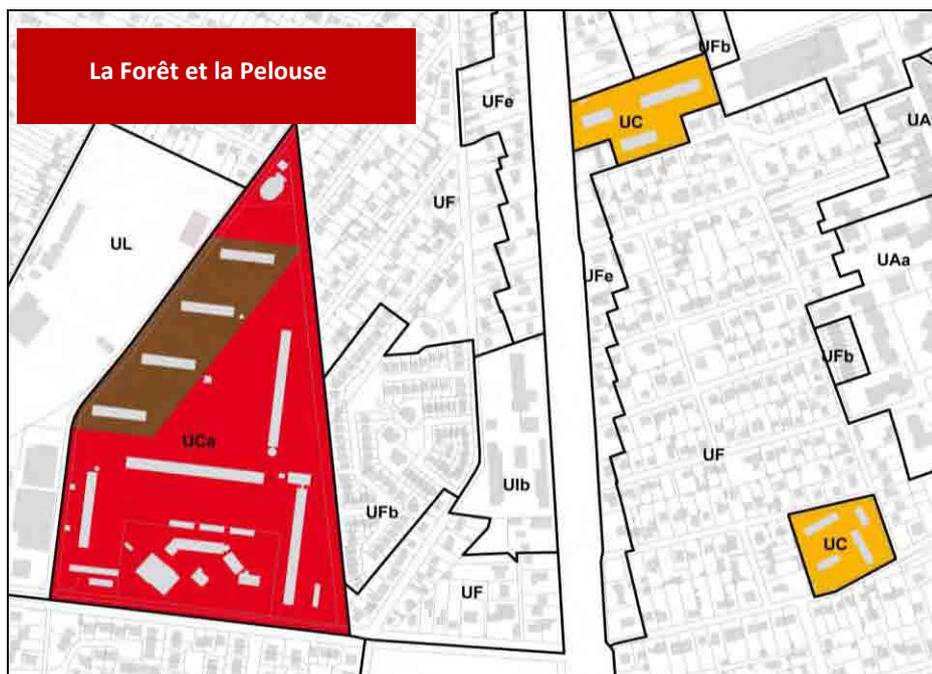
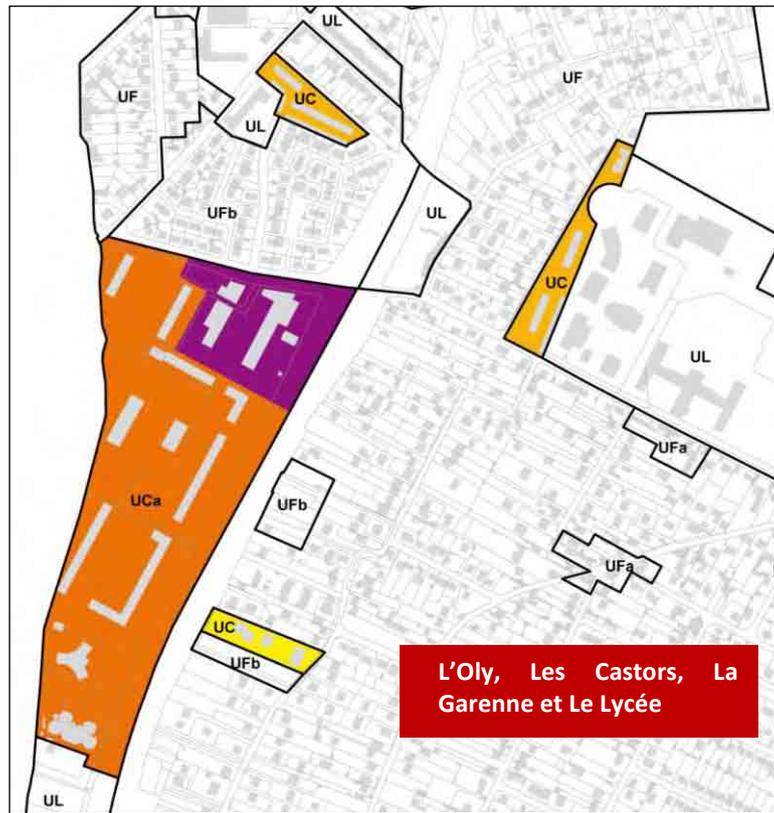
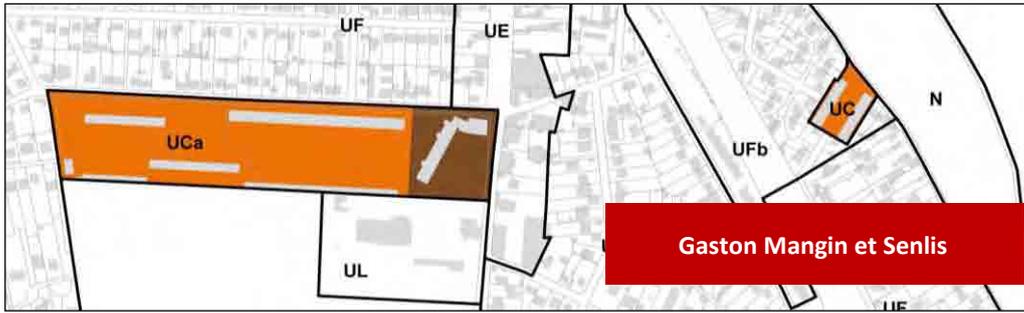
### I. Dispositions générales

Les constructions ne peuvent excéder les hauteurs mentionnées selon chaque secteur repéré sur les documents graphiques suivants :

	<b>Secteur A</b> : 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 mètres au faîtage
	<b>Secteur B</b> : 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 16mètres au faîtage
	<b>Secteur C</b> : 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 19 mètres au faîtage
	<b>Secteur D</b> : 31 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 35 mètres au faîtage
	<b>Secteur E</b> : 34 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 38 mètres au faîtage
	<b>Secteur F</b> : 43 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 47 mètres au faîtage

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





## II. Dispositions particulières

Pour les secteurs C à F, les hauteurs sont limitées à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 14 mètres au faîtage pour les constructions implantées à moins de 15 mètres d'une limite séparative d'un terrain limitrophe situé en zone UF (sans espace public intermédiaire).

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

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

### I. Aspect des façades

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

### II. Toitures

En cas de toiture à pentes, celles-ci 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.

Les matériaux d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, plastique ondulé, fibrociment et bacs aciers sont interdits.

### III. Clôtures

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 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 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 murs en pierre existants doivent être conservés. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

## ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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.

## ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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):

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 UC 14 -    COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le Coefficient d'Occupation des Sols maximum est fixé à 0,8.

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

# Zone UD

La zone UD correspond à des quartiers où développement et renouvellement urbain sont possibles voire souhaitables, notamment en « entrée de ville ». Cette zone se répartit entre les deux secteurs suivants :

- › un **secteur UDa** qui correspond à l'îlot nord du quartier du Réveil-Matin, concerné en partie par un périmètre d'attente (sur une période maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU) en vue de la réalisation d'un projet d'ensemble à vocation mixte d'habitat et d'activité.
- › Un **secteur UDb** qui s'inscrit sur le quartier situé à proximité immédiate de la Gare et de l'avenue du Maréchal Foch, constitué d'habitat varié et d'activités.

Cette zone est largement concernée par un périmètre 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 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'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 secteur UDb**, les constructions à destination d'entrepôt ;
- 4) **En secteur UDb**, hors zone inondable repérée sur le plan de zonage et soumis au PPRI : les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux nécessaires aux fondations ou au stationnement souterrain nécessaires aux constructions autorisées ;
- 5) En zone inondable repérée au plan de zonage, les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux autorisés par les PPRI ;
- 6) 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 ;
- 7) l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;

## ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 en zone inondable repérée sur le plan de zonage, à condition qu'elles soient conformes aux dispositions des PPRI concernés (annexes du PLU) ;
- 2) 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 ;
- 3) les constructions comportant plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation, ou plus de 10 logements à condition de comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux ;
- 4) **en secteur Uda**, les constructions à destination d'entrepôts liées à une occupation des sols autorisés dans la zone, et implantées hors des zones inondables repérées sur le plan de zonage;
- 5) 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 UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, 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**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UD 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 peuvent être implantées à l'alignement ou sur la limite en tenant lieu, ou en retrait 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 SÉPARATIVES**

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 ou en retrait des celles-ci.

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

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

#### **II. Calcul des retraits**

Le retrait des limites séparatives doit être au moins égal à :

- 6 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 de fond avec la zone UF, en cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la hauteur de la construction (avec ou sans baie), avec un minimum de 10 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas pour les annexes.

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.

## **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle

## **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):

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 60%.

## **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):

### **I. Dispositions générales**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 14 mètres au faîtage en cas de toiture à pente.

En cas de toiture-terrasse, la hauteur totale des constructions est limitée à 10 mètres à l'acrotère

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

### **II. Dispositions particulières**

**En secteur UDa**, ces hauteurs sont **majorées de 3 mètres** en zone inondable repérée sur le plan de zonage, si cela se justifie pour permettre la réalisation de planchers habitables situés au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) dans le respect des règles du PPRI de la Seine.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS 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. Aspect des façades**

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

### **II. Toitures**

En cas de toiture à pente, celles-ci devront avoir une inclinaison comprises entre 35° et 55°. Une toiture en pente plus faible (20° minimum) pourra être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension.

Les matériaux d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, plastique ondulé, fibrociment et bacs aciers sont interdits.

### III. Clôtures

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

A l'alignement, les clôtures seront constituées d'un système à claire-voie ou d'un mur bahut de 1,20 mètre maximum 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 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.

## ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 40% de la superficie du terrain en **secteur UDa** ;
- au moins 20% de la superficie du terrain en **secteur UDb**.

En **secteur UDb**, les surfaces aménagées en toitures-terrasses devront être végétalisées (en tenant compte des éléments techniques) selon les conditions définies à l'article 13 des « règles et définitions communes à l'ensemble des zones ».

### II. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les terrains d'angle.

## ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

# Zone UE

---

Cette zone correspond à des centralités secondaires à conforter, principalement situées au nord de la ville. 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 mixte (habitat et activités), aux formes urbaines très 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).

## 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) 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 ;
- 6) l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- 7) les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, y compris les carrières ;
- 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 À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 comportant plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation, ou plus de 10 logements à condition de comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux ;
- 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) 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 PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, 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

Il n'est pas fixé de règle.

### 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):

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement ou sur la limite en tenant lieu, soit avec un recul minimum de 5 mètres.

**Le long de l'avenue Jean-Jaurès**, à l'intersection de voies formant un angle égal ou inférieur à 90°, toute construction implantée à l'alignement doit présenter un pan coupé. Le pan coupé doit être réalisé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par l'axe des deux voies considérées, sa largeur devant représenter au minimum le quart de la largeur de la voie la plus étroite.

Ce pan coupé doit être traité de façon à s'intégrer à la composition générale de la façade, et à lui apporter un élément d'animation.

Lorsque la composition architecturale y trouve un intérêt, il pourra ne s'appliquer que sur deux niveaux (RDC + 1er étage) et/ou être traité en arrondi.

### ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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 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 tout point d'une façade avec baie, le retrait doit être au moins égal à :

- 7 mètres pour les limites séparatives latérales ;
- 10 mètres pour les limites séparatives de fond.

En tout point d'une façade sans baie, en cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à :

- 3 mètres pour les limites séparatives latérales ;
- 6 mètres pour les limites séparatives de fond.

## **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.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

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 de moins de 1 000 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé de règle pour les terrains d'angle.

## **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):

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, 12 mètres au faîtage en cas de toiture à pente. En cas de toiture-terrasse, la hauteur totale des constructions est limitée à 10 mètres à l'acrotère.

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

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS 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. Aspect des façades**

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

## II. Toitures

En cas de toiture à pente, celles-ci doivent 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. Les matériaux d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, plastique ondulé, fibrociment et bacs aciers sont interdits.

## III. Clôtures

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 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 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 murs de clôture existants constitués de pierre ou de meulière doivent être préservés ou reconstruit à l'identique. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

## ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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. Cette règle ne s'applique pas pour les terrains d'angle.

## ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

# Zone UF

---

La zone UF correspond aux quartiers à dominante d'habitat individuel réalisés sous forme pavillonnaire ; outre le secteur UF à proprement parler, elle comprend des secteurs, qui ont pour objet de tenir compte de tissus urbains spécifiques :

- › 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, inscrits sur de petits terrain et localisés de façon dispersée sur l'ensemble de la ville ;
- › le **secteur UFc** correspond à des terrains occupés par de l'habitat individuel plutôt ancien, parfois à forte valeur patrimoniale et jouant pour certains un rôle particulier dans la composition paysagère par leur implantation, situé soit en contact direct de **la Pelouse** ou en bordure de forêt ;
- › le **secteur UFd** prend en compte une opération de lotissement en grands terrains peu denses, en lisière de **la forêt de Sénart** ; à ce titre, ils jouent un rôle important dans la trame verte en transition vers les autres quartiers de la ville.

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, et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- 2) 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 ;
- 3) l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- 4) les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, y compris les carrières ;
- 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, ...;
- 6) En zone inondable repérées au plan de zonage, les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux autorisés par les PPRI ;
- 7) 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 UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 m<sup>2</sup> 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) Hors zone inondable, les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition qu'ils soient inférieurs à 1,50 mètre de profondeur/hauteur et liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement et lorsque cela est rendu nécessaire pour des raisons fonctionnelles ;
- 5) 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 UF 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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.

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'ÉLECTRICITÉ, 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**

Il n'est pas fixé de règle.

### **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.

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

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 le **secteur UFb**, 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 UFc**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et de 10 mètres par rapport à la limite de la Zone N correspondant à la Pelouse.

Dans le **secteur UFd**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et de 10 mètres par rapport à la limite de la Zone N, correspondant à la forêt de Sénart.

## ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

### I. Dispositions générales

- Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement, et dont la largeur sur alignement est inférieure ou égale à 13 mètres, les constructions (hors annexes) peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
- Dans les autres cas, les constructions (hors annexes) peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.
- Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites de fond de terrain.

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

Dans le **secteur UFc**, les constructions (hors annexes) peuvent être implantées au plus sur une limite séparative latérale.

Dans le **secteur UFd**, les constructions (hors annexes) doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Dans tous les cas :

- Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives, sur une longueur maximale de 10 m par limite séparative, sauf en **secteur UFd**.
- 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 et UFb**, 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 et UFb**, 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.

**Dans les deux cas (avec ou sans baie) :**

Dans le **secteur UFd**, le retrait doit être au moins égal à 12 mètres pour les limites séparatives latérales et de fond de terrain.

### III. Dispositions particulières

Dans le cas des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, la distance minimale en cas de retrait est limitée à 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle de retrait pour les constructions et installations répondant aux critères cumulatifs suivants : emprise au sol (au sens du code de l'urbanisme) et surface de plancher inférieure ou égale à 5m<sup>2</sup> hauteur inférieure à 3 mètres.

## ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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 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.

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

## 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 est définie comme suit :

- Pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m<sup>2</sup>, elle ne peut excéder 45% de la superficie du terrain, sans excéder 130 m<sup>2</sup>.
- Pour les terrains d'une superficie comprise entre 400 et 1 000 m<sup>2</sup>, elle ne peut excéder 35% de la superficie du terrain.
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, elle ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans les secteurs suivants, la règle s'applique sans référence à la surface du terrain :

- **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 30 % de la superficie du terrain;
- **secteur UFd**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % 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) :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, 10 mètres au faîtage en cas de toiture à pente.

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

Dans le cas d'annexe, la hauteur maximale est ramenée à 2,60 mètres pour la partie de bâtiment implantée en limite séparative.

## ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS 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. Aspect des façades

Le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions environnante afin d'assurer une continuité aux paysages.

### II. Toitures

En cas de toiture à pente, celles-ci doivent 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. Les matériaux d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, plastique ondulé, fibrociment et bacs aciers sont interdits.

### III. Clôtures

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 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 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 murs de clôture existants constitués de pierre ou de meulière doivent être préservés ou reconstruit à l'identique.

Dans le **secteur UFd**, les clôtures sur l'alignement ou sur une emprise publique (la Pelouse) doivent être constituées d'un mur bahut d'aspect maçonnerie pierre, d'une hauteur maximum d'1,20 mètre, surmonté d'une grille ajourée et doublées d'une haie vive. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

## ARTICLE UF 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En **zone UF et dans les secteurs UFa, UFb, UFc et UFd** pour les constructions à usage d'habitation, la norme minimale, indiquée ci-dessous se substitue à celle de la règle générale :

- 1 place par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

En **secteurs UFc et UFd**, les modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement sont complétées de la règle suivante :

- Pour les aires de stationnement de plus de deux places, la surface aménagée sera d'au moins 25m<sup>2</sup> par place, sans excéder 10 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## ARTICLE UF 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 m<sup>2</sup>.

En outre, au moins un arbre de haute tige doit être planté pour 200 m<sup>2</sup> 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**, Il n'est pas fixé de règle.

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 UFd**, les espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 65% 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**

Le Coefficient d'Occupation des Sols maximum est fixé à 0,40.

Dans le **secteur UFb**, il est fixé à 0,55.

Dans le **secteur UFd**, il est fixé à 0,2.

Il n'est pas fixé de règle:

- dans le **secteur UFa** ;
- pour les opérations à destination de logements locatifs aidés ;

# 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 ;
- 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) 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 ;
- 7) l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- 8) les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, y compris les carrières ;
- 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 À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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) 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 ;
- 4) 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 ;
- 5) 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 PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, 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

Il n'est pas fixé de règle.

### 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 SÉPARATIVES

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 MÊME PROPRIÉTÉ

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 EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS 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. Aspect des façades**

Les façades doivent s'harmoniser avec celles des constructions environnante afin d'assurer une continuité aux paysages.

### **II. Toitures**

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue lointains.

### **III. Clôtures**

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

- Les clôtures sur façades seront constituées d'un grillage posé sur fers peints, d'une hauteur maximale de 2 mètres et doublées d'une haie de végétaux arbustifs denses plantés en retrait d'un mètre, d'essences régionales et d'une hauteur maximale de 1,60m.
- Les murs pleins sont interdits.

## **ARTICLE UI 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE UI 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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,

## **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

# 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.

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 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 ;
- 5) les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, y compris les carrières ;
- 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 UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 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 ;
- 4) 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) ;

### **ARTICLE UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, 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**

Il n'est pas fixé de règle.

### **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 SÉPARATIVES**

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 MÊME PROPRIÉTÉ**

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.

Pour les annexes, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 5 mètres.

## ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS 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 » :

A l'alignement, les clôtures éventuelles seront constituées d'un mur bahut de 1,20 mètre maximum 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 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 murs en pierre existants doivent être conservés. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

## ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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

Il n'est pas fixé de règle.

## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE NATURELLE

### Zone N

Cette zone correspond aux principaux espaces naturels du territoire communal, boisés pour la plupart. Il s'agit principalement de la forêt de Sénart, la Plaine de Chalandray et, en secteur urbain, de la « coulée verte » et paysagère de la Pelouse.

La zone N inclut également des secteurs spécifiques :

- › le **secteur Na** qui permet de tenir compte des activités de restauration et équestre d'une partie de la Plaine de Chalandray ;
- › 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, ...).

Cette zone inclut un périmètre 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 N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements du sol naturel dans le secteur Nh ;
- Celles non prévues à l'article N.2.

#### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 et les installations 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, la gestion du réseau hydrographique de l'Yerres et à l'entretien des parcs et jardins, à l'exception du secteur Nh ;
- 2) En zone inondable repérée au plan de zonage, les affouillements et exhaussements du sol naturel autorisés par les PPRI, à l'exception du secteur Nh ;
- 3) 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 ;
- 4) En secteur Na, 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 ;
- 5) **En secteur Nb**, les constructions et installations nécessaires aux installations de loisirs et sport de plein air dans l'enceinte des établissements scolaires, ainsi qu'aux installations et au fonctionnement de jardins familiaux ;

- 6) 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 PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, 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**

Il n'est pas fixé de règle.

### **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 avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.

### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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 MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## 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 EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

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

### I. Aspect des 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.

### II. Clôtures

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

- 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.

## ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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

Le Coefficient d'Occupation des Sols maximum est fixé à 0,01.

**En secteur Nb**, le Coefficient d'Occupation des Sols maximum est fixé à 0,05.

## ANNEXE

**LISTES DES ENSEMBLES BÂTIS REMARQUABLES ET DES BÂTIMENTS REMARQUABLES  
REPÉRÉS 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 L123-1-5, 7° 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 ou de litige, le plan de zonage (document réglementaire opposable) l'emporte sur les listes.

<b>Ensembles bâtis remarquables</b>
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 25 (voir également rue Mélanie) ;
avenue Sébastien-Digard n°6 à 14 ; rue du Plateau n°9 ;
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°20 et 22 ;
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.

<b>Bâtiments remarquables</b>
rue Louis-Armand, n°1 ;
rue Aristide Briand, n°1 ;
rue de Chalandray, n°25 (« château » de Chalandray) ;
le château de la Princesse de Beauvau et le pigeonnier, situés dans l'enceinte du Lycée.
rue des Chênes, n°20, 32, 34 ;
rue du Clos-Galant, n°14
avenue Sébastien-Digard n°22 ;
rue d'Esclaibes-d'Hust, n°5bis, 8;
rue de la Garenne, n°13; 18 (26 rue Jean-Isoard), voir également rue des Plantes ;
rue Gisèle, n°11, 14 ;
avenue de la Grange, n°14,16, 18, 44;
rue de la Grange, 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 du Moulin de Senlis, Eglise orthodoxe rattaché au Moulin de Senlis ;
place Joseph-Piette, rue Louis-Armand n°3 ;
rue des Plantes, 1 (31 rue de la Grange) ;
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 Raymond n°1 (18 avenue de la Grange), 5 ;
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) ;
boulevard Sellier, n°15 ;
avenue de Sénart, n°5 ;
rue d'Yerres, n° 21.

Note : Il n'y a pas autant d'ensembles bâtis remarquables / bâtiments remarquables que de lignes dans les deux tableaux ci-avant. Un même ensemble ou bâtiment remarquable peut être cité plusieurs fois. La présentation privilégie la lecture par rues, classées par ordre alphabétique.