

## **TITRE II**

### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

• Il s'agit de la périphérie résidentielle édifiée autour des centres anciens existants, à dominante de bâti récent (seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle), ainsi que des extensions limitées prévues pour cette forme d'urbanisation. La zone UB est affectée essentiellement à l'habitat individuel discontinu.

Elle présente une densité variable, mais qui peut être faible en raison des grandes superficies de certains terrains bâtis. Elle est toujours inférieure à 0,50 (rapport surfaces de plancher / superficie du terrain). Ces caractères doivent être maintenus.

Rappel : dans la zone UB, s'appliquent les servitudes relatives aux protections des canalisations de transport de gaz.

• Concernant la zone traversée par le gazoduc DN 300 dite Artère de l'Est, les prescriptions de préservation de la fréquentation humaine du site sont les suivantes (arrêté préfectoral n° 16 DCSE SERV 77 du 9 mai 2016) :

Conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont suivantes, en fonction des zones d'effets :

- Servitude SUP1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement (90 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 j) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

- Servitude SUP2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).

- Servitude SUP3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).

\*

\*

\*

## SECTION I

### ARTICLE UB.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :

- Destination « commerce et activités de service » : restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.
- Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : bureau.

#### **1.1 - Sont interdits :**

- Destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière.
- Pour la destination « habitation » : hébergement.
- Pour la destination « commerce et activités de service » : le commerce de gros.
- Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôts, centre congrès et d'exposition.
- Les stockages à l'air libre d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire ou non roulants, résidus urbains.
- La démolition d'un élément de paysage repéré au plan au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que les travaux ou modifications susceptibles de nuire à sa qualité.
- Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au rebord de la berge des cours d'eau.
- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture des carrières ; ainsi que les dépôts et stockages à l'air libre de toute nature, sauf s'ils sont dissimulés à la vue depuis la voie publique et les propriétés riveraines.
- Les demandes de défrichement (c'est-à-dire de déboisement) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article **L113-1** du code de l'urbanisme.

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

La zone UB comporte aussi des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

**1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-dessous et sous réserve des dispositions du PPRI de la vallée de l'Yerres (approuvé par arrêté inter-préfectoral 2012/DDT/SE/281 du 18 juin 2012).**

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

- Les constructions à usage agricole à condition qu'il s'agisse de l'aménagement et de l'extension accolée ou non de bâtiments à usage agricole existants.

- Les constructions nouvelles à usage industriel et d'artisanat, à condition :

- que les nuisances et dangers (bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse) puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;

- qu'elles soient compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers ;

- que les besoins en stationnement des véhicules soient compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone ;

- et à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 mètres carrés.

- Les constructions à usage commercial à condition que la surface de plancher n'excède pas 400 m<sup>2</sup>.

- Les constructions à usage de bureaux et de services à condition que la surface de plancher n'excède pas 400 m<sup>2</sup>.

- La démolition d'un bâtiment ou d'un mur de clôture existant à la date d'approbation du présent P.L.U pourra être subordonnée à la reconstruction d'un bâtiment ou d'un mur de clôture de qualité architecturale équivalente, suivant les modalités fixées à l'article UB.4.2 ci-après.

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## **ARTICLE UB.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UB.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

• L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété. Toutefois cette emprise pourra être portée à 40 % pour les constructions affectées en tout ou partie à usage d'activités diverses.

• Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- sur un terrain déjà bâti, aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité, dans la limite d'une surface de plancher représentant au plus 20 mètres carrés ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, réalisées dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

#### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

• La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du sol naturel situé dans l'emprise de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 1 + comble, avec une hauteur maximale au faîtage limitée à 11 mètres.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre, soit au-dessus du point le plus haut du sol naturel, soit au dessus du niveau de la chaussée.

En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la chaussée, c'est le second repère qui sera pris en considération. Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel et destinés à dissimuler un faux sous sol sont proscrits.

L'égout de toiture principale ne doit pas être situé à moins de 3,5 mètres du sol naturel. De plus, la projection de la toiture dans un plan vertical ne doit pas être plus haute que la façade.

Les caves sont autorisées, dans la limite de 20 mètres carrés de surface de plancher, et sous réserve des conclusions favorables d'une étude technique, vis-à-vis du caractère éventuellement inondable des terrains.

- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, réalisées dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

### 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

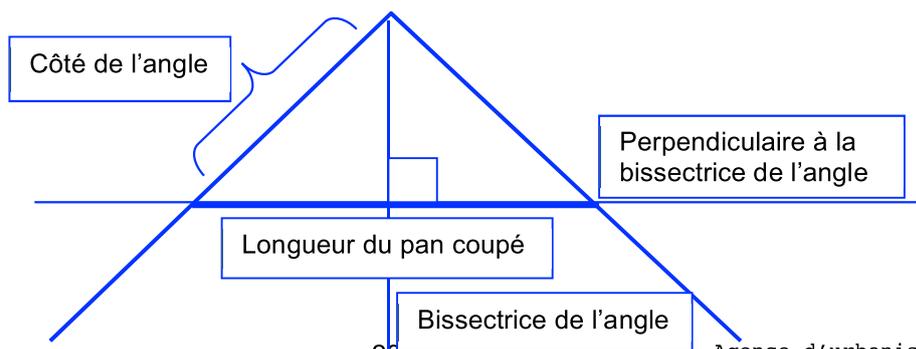
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Toute construction nouvelle doit respecter la règle suivante :
- implantation en retrait d'au moins 8 mètres, par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte pour les constructions principales, et d'au moins 5 mètres pour les garages et autres annexes ;
- toutefois un retrait différent pourra être autorisé ou prescrit, notamment pour s'harmoniser avec les constructions existantes.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement sauf s'il s'agit :

- d'annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité et ne comportant qu'un seul niveau, d'une hauteur totale inférieure à 4,5 mètres, à l'exclusion des garages,
- d'extension mesurée et en continuité des constructions existantes.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.



Les annexes du type abris de jardin seront implantées au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, définie par rapport à l'alignement. A l'angle de deux voies, cette règle sera appliquée pour au moins l'une des faces du bâtiment.

Au droit des bâtiments la marge de recul pourra être portée à 7 mètres minimum. En outre, un recul du portail, de 2 mètres minimum, sera autorisé pour permettre la manœuvre et le stationnement des véhicules hors de la voie publique. Il pourra en outre être prescrit pour des motifs de sécurité routière.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, réalisées dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

L'implantation des constructions respectera l'ensemble des règles ci-dessous, y compris en cas de création d'une servitude de cour commune.

- A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 3 mètres en cas de baie d'une surface inférieure à 0,5 m<sup>2</sup> par façade, portes et portes-fenêtres étant exclues, et un minimum de 8 mètres dans le cas contraire.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

Les ouvertures en étage de plus de 0,5 m<sup>2</sup> de surface totale sont interdites sur les façades ou pignon en vis-à-vis d'une limite séparative.

Dans une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent en outre être implantées :

- sur les deux limites séparatives lorsque la façade de la parcelle est inférieure à 12 mètres (sauf s'il s'agit d'annexes affectées ni à l'habitation ni à l'activité, et ne comportant qu'un seul niveau) ;
- sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies, si la façade de la parcelle est comprise entre 12 et 20 mètres ;
- en limite séparative ou en retrait, mais en respectant les dispositions du premier alinéa, si la façade de la parcelle est égale ou supérieure à 20 mètres.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les piscines, comme pour les annexes de moins de 2,5 mètres de hauteur et de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise ;

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, réalisées dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les annexes non affectées à l'habitation ou aux activités, qui ne seront pas accolées à la construction principale, doivent être implantées à une distance d'au moins 2,5 mètres de cette construction.

Une distance d'au moins 8 mètres doit être respectée entre deux constructions principales.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, réalisées dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
  - la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

## **ARTICLE UB.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

La hauteur des bâtiments devra être inférieure à leur longueur (mur de long pan).

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect.

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées, sauf s'il s'agit de bâtiments techniques agricoles.

#### Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Ils seront recouverts de matériaux présentant la couleur de la tuile de terre cuite.

Les toitures des constructions à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce, et leurs annexes seront à deux pentes comprises entre 40° et 47°, et seront recouvertes de tuile plate

rectangulaire de petit module (68 à 77/m<sup>2</sup>), soit de tuiles mécaniques sans côtes (de 18 à 20 au mètre carré), sauf pour les abris de jardin et les couvertures de piscine.

Toutefois, dans le cas de réparation ou de réfection à l'identique d'une toiture, cette règle ne s'applique pas.

Les tuiles flammées ou panachées, les motifs créés par inclinaison des tuiles, sont interdits.

Toutefois, une toiture à une seule pente, de 35° à 47° pourra être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension.

Cette pente peut être ramenée à 30° à une valeur nulle s'il s'agit d'une annexe isolée de hauteur inférieure à 3 mètres, et d'une surface inférieure à 15 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des garages. Dans ce dernier cas, l'utilisation de la tuile n'est pas obligatoire. Les abris de piscine d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas soumis à limitation de surface.

Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord sur pignon. Leurs débords sur façades devront respecter l'usage local (planche de bois interdite). Les ruellées seront soit à la normande, soit maçonnées (les accessoires de rives sont interdits). Les arêtières et les crêtes faîtières seront maçonnées. Les panneaux solaires sont autorisés de manière à s'harmoniser avec la couleur de la toiture.

L'emploi de faîtières à clipsage est interdit, de même que les cheminées en tôle laquée.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété. Une orientation différente pourra être autorisée au motif d'une meilleure orientation au regard des performances énergétiques.

**Les toits et terrasses végétalisés sont autorisés si la hauteur des toits est inférieure à 3 mètres et si leur intégration est harmonieuse.**

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, à la capucine, à fronton ou rampante, à une seule fenêtre, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants (châssis de toit de style "Vélux).

L'emploi de châssis de toit est toléré, limité à un châssis par portion non entière de 4 mètres linéaires de toit, toutefois l'implantation restant libre, de dimensions maximales de châssis 80 x 100 cm, côté rue ; et 120 x 130, côté opposé.

S'agissant d'annexes, y compris pour les poulaillers, il devra être fait usage soit de matériaux identiques à ceux de la construction principale, à condition que les finitions soient effectivement réalisées, soit de matériaux légers (bois, tôle laquée, verre) pour les annexes de moins de 3 mètres à l'égout de toiture.

#### Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées par un ravalement de couleur soit :

- blanc cassé, ton pierre ou ocre clair ;
- rose, mais dans ce cas couleur de terre cuite pilée.

Les peintures des menuiseries seront soit des lasures, soit choisies dans une gamme de blancs, de marrons, de verts, de bleus, de gris ou de blancs cassés. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Les ravalements seront uniformes, grattés, talochés, brossés ou lissés. S'il s'agit de construction en pierre du pays, ils pourront être à pierre vue.

Les portes d'entrée des constructions seront soit pleines, soit vitrées au maximum à mi-hauteur (en respectant les règles de vitrage applicables aux fenêtres), avec ou sans grille. Elles seront, ou non, surmontées d'une imposte.

Les menuiseries des fenêtres seront à la française, de préférence avec petits bois, et devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- dimensions plus hautes que larges, carreaux à dominante verticale,
- 2,3 ou 4 carreaux en hauteur par vantail, suivant les proportions de la baie.

Les oculus ou œil-de-bœuf sont autorisés. Les volets seront pleins, avec barres et éventuellement écharpes, ou persiennés à lames arasées à la française. Les volets roulants sont autorisés si les caissons ne sont pas visibles en façade. Les appuis de fenêtre en briques rouges non flammées, sont tolérés.

Les souches de cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en briques rouges, non flammées.

Les imitations de matériaux telles que le faux bois, fausses briques ou fausses pierres, ainsi que les stores, sont interdits, s'ils sont visibles de la voie publique.

Les vérandas, verrières ou baies vitrées devront s'harmoniser avec le bâti existant. En particulier, si elles sont visibles de la voie publique, elles devront respecter les règles applicables aux pentes de toitures, et ne devront pas être construites en aluminium de couleur naturelle.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

#### Clôtures :

La clôture sera obligatoirement intégrée au permis de construire concernant la construction principale.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions ou clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les murs en parpaings ou en béton seront obligatoirement enduits ton pierre. Les ravalements seront uniformes, grattés, talochés, brossés ou lissés. S'il s'agit de constructions en pierre de pays, ils pourront être à pierre vue. Les soubassements couleur de terre cuite pilée sont autorisés.

Sauf entre deux propriétés, et si elles sont non visibles de la voie publique (en particulier dans les entrées de villages), l'emploi de plaques de béton préfabriquées est interdit sauf en soubassement de moins de 0,50 m de hauteur.

La hauteur totale de la clôture devra être d'au moins 1,60 m et n'excédera pas 3 mètres. Dans le cas de murs-bahuts, les pilastres ne pourront excéder de 0,20 m la hauteur de la grille. Les pilastres intermédiaires sont interdits, sauf en cas de nécessité technique.

Les clôtures doivent être constituées suivant l'environnement :

- par un mur maçonné plein, non décoratif, avec chaperon en tuile plate petit module (cf toiture) ou en ciment,
- de grilles à barreaudage vertical en métal ou barrières à montant de bois verticaux, avec ou sans soubassement maçonné (tant pour les portails que pour les grilles, l'emploi du plastique est interdit),
- d'une haie composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement maçonné dont la hauteur maximale sera limitée à 0,50 m.

Seuls les grillages plastifiés verts sont autorisés. Ils sont interdits en façade sur rue, sauf s'ils sont doublés d'une haie composée d'essences locales.

Les balustrades sont interdites. D'une manière générale, sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que le faux bois, la fausse brique ou la fausse pierre.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UB.3.3.

Au droit de l'accès principal, en cas de nouvelle construction, la clôture et le portail devront observer un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement, de manière à permettre le stationnement temporaire des véhicules hors de la voie publique.

Cette dernière règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de construction d'annexe sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du présent P.L.U.

#### Dispositions diverses :

En vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrés, pour le stockage des liquides inflammables, est interdite.

Les citernes seront soit enterrées, soit implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage.

Les antennes paraboliques seront teintées et disposées de manière à être peu visibles de la voie publique.

Les caravanes en stationnement, ainsi que les dépôts de toutes natures sur les parcelles bâties, devront être dissimulés par rapport aux vues depuis la voie publique comme depuis les parcelles voisines.

Les règles ci-dessus relatives aux toitures, parements extérieurs, façades et clôtures pourront ne pas être appliquées en cas d'extension modérée, identique avec le bâtiment existant, ou en cas de réfection à l'identique, notamment en ce qui concerne les couvertures, ou en cas de construction de poulaillers à usage non professionnel, ou encore s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudié.

Les techniques utilisant les énergies renouvelables sont autorisées aux mêmes conditions, de même que les abris de jardin.

### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve des dispositions du PPRI de la vallée de l'Yerres (approuvé par arrêté inter-préfectoral 2012/DDT/SE/281 du 18 juin 2012).

### **ARTICLE UB.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### 5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

##### Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

La trame d'espaces boisés classés doit être considérée, le cas échéant, comme limitée à une distance d'au moins un mètre par rapport à toute limite de propriété.

##### Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces autochtones.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de deux arbres fruitiers par 100 m<sup>2</sup> de cette surface.

Les aires de stationnement en surface de plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division après l'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 60 % du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U, ni à la réalisation d'un commerce en application de l'article UB.3.1.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UB.6 - STATIONNEMENT**

### 1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur destination reste inchangée, et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois être autorisé, en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective et qu'il s'agisse d'aires de stationnement clôturées et fermées.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre. **Les parkings devront être, autant que possible, réalisés avec des matériaux perméables pour éviter les ruissellements.**

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

## 2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

- **Selon la réglementation (arrêté du 1er août 2006), 2% du nombre de places d'un parking, arrondis à l'unité supérieure, doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite. Au-delà de 500 places, le nombre d'emplacements ne peut être inférieur à 10 et est fixé par un arrêté municipal.**

**Un stationnement sécurisé des vélos sera réalisé aux abords des équipements collectifs, commerciaux, d'activités et autres lieux de travail.**

**En outre le stationnement des véhicules hybrides et électriques respectera les dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.**

### Constructions à usage d'habitation :

**Il sera créé deux places par logement.** Chaque place devra être facilement accessible, et indépendamment les unes des autres. Leur équipement sera effectif (gravier, dalles, bitume, etc.)

En cas de lotissement ou d'opération de constructions groupées, une place supplémentaire sera en outre aménagée par un retrait de clôture pour le stationnement de jour.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.

### Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Pour les bureaux, il sera réalisé au plus une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 55 mètres carrés dans une même construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagé.

#### Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

Il sera aménagé au moins une place de stationnement par établissement, plus une pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Pour les activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

#### Constructions à usage commercial :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement. Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Cependant, aucune place de stationnement ne sera demandée pour les commerces de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

#### Hôtels, restaurants, salle de spectacle :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel ;
- 5 mètres carrés de salle de restaurant ;
- 3 places de spectacle.

#### Etablissement d'enseignement :

Il sera créé, pour les établissements du premier degré au moins une place de stationnement par classe.

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **ARTICLE UB.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Tout nouvel accès sur le chemin de Rigny à Lureau est interdit, sauf en cas de desserte d'un abri de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, des garages et des places de stationnement.

Afin qu'un terrain soit constructible l'accès à celui-ci doit se faire par le terrain lui-même.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, comme de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment ceux affectés au ramassage des ordures ménagères, puissent tourner sans manœuvre.

Les voies de desserte devront présenter une largeur d'emprise au moins égale à 7 mètres au droit de la propriété concernée, ou celle définie par les emplacements réservés à cet effet.

Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, dans l'intérêt de la sécurité routière, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les créations et modifications de voies **ou accès** (en agglomération et en dehors de celle-ci) se raccordant sur la voirie départementale, sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

## **ARTICLE UB.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

En cas de construction ou d'aménagement de plusieurs logements, la pose de compteurs individuels est prescrite, pour l'ensemble des réseaux qui nécessitent un tel équipement.

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes tant pour les constructions que pour la défense-incendie.

### **2 - Assainissement**

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, devra être soumis à des conditions préalables et notamment un pré-traitement dont les modalités techniques seront fixées par une convention de rejet industriel.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois).

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

### **3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique**

- Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, électrique et numérique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

Lors de tout programme de construction, la pose de fourreaux laissés en attente est imposée.

\*

\*

\*