AFFICHÉ
LE 14.03.2025

Commune d'Ozoir-la-Ferrière

Département de la Seine-et-Marne



Plan Local d'Urbanisme

OZOIR-LA-FERRIÈRE

4 – Règlement

P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 6 février 2020

Modification n°1 du P.L.U. approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2021

Modification n°2 du P.L.U. approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 10 mars 2025

Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

SOMMAIRE

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

Définitions ***4***

Titre 1 : Dispositions Générales ***25***

Article 1 - Champ d'application territoriale du plan 26

Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol 26

Article 3 - Division du territoire en zones 29

Article 4 - Adaptations mineures – Ouvrages techniques et services publics 32

Article 5 - Rappel des utilisations et occupations du sol soumises à autorisation 32

Article 6 - Protections, risques et nuisances 33

Article 7 - Division parcellaire 33

Article 8 - Rappel reglementaire afin d'assurer la protection des zones humides avérées ou potentielles du territoire 34

Titre 2 : Dispositions Applicables aux Zones Urbaines ***35***

Zone UA 36

Zone UCa 51

Zone UCb 65

Zone UCc 71

Zone UCd 82

Zone UCe 93

Zone UCp 105

Zone UD 117

Zone UF 131

Zone UX 139

Titre 3 : Dispositions Applicables aux Zones Agricoles ***149***

Zone A 150

Titre 4 : Dispositions Applicables aux Zones Naturelles ***158***

Zone N 159

Annexes ***167***

Annexe 1 : Risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux 168

Annexe 2 : Risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique 169

Annexe 3 : Préconistation et plans des zones à risques autour de l'établissement de la société STEN 170

Annexe 4 : Carte des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles 174

Annexe 5 : Carte de la crue moyenne de 1978 175

Annexe 6 : Liste d'espèces végétales recommandées 176

Annexe 7 : Liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire 179

Annexe 8 : Liste du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme 183

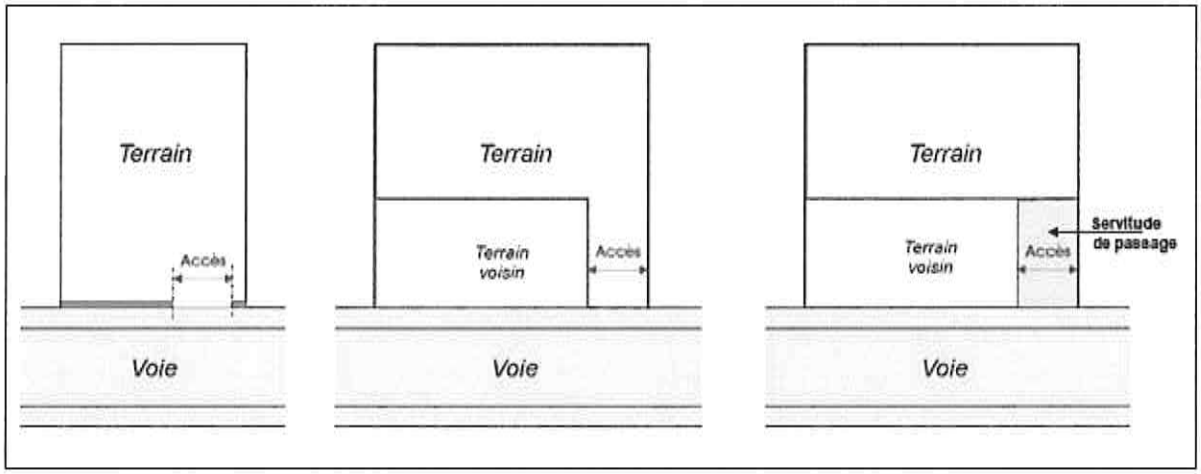
REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217700503-20250310-DELIB_571_2

DEFINITIONS

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

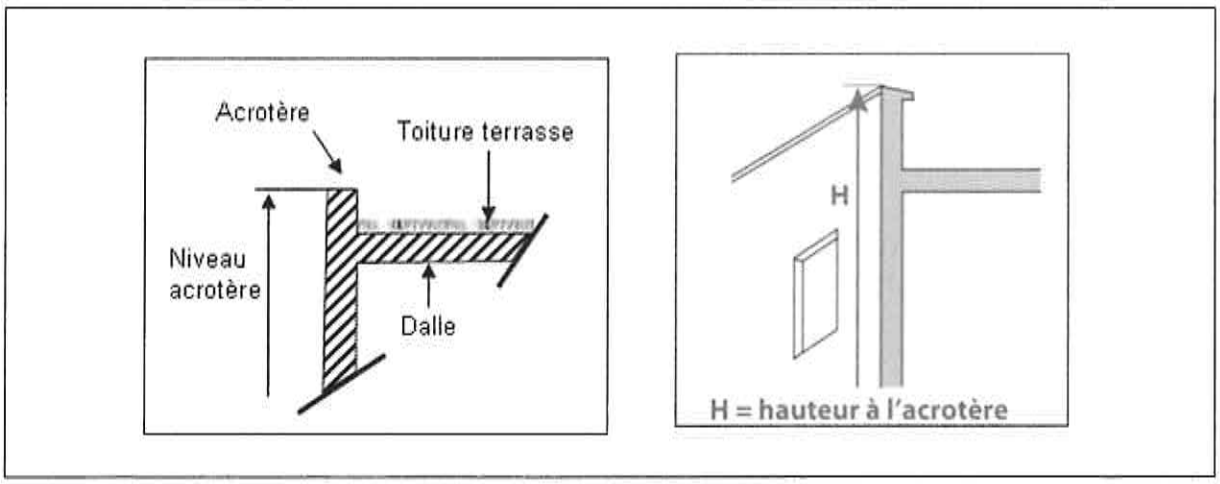
ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail), ou de la construction (porche), ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTERE

Elément de façade situé au-dessus de l'égout du toit. C'est un muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



AFFOUILLEMENT DES SOLS

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de matière, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

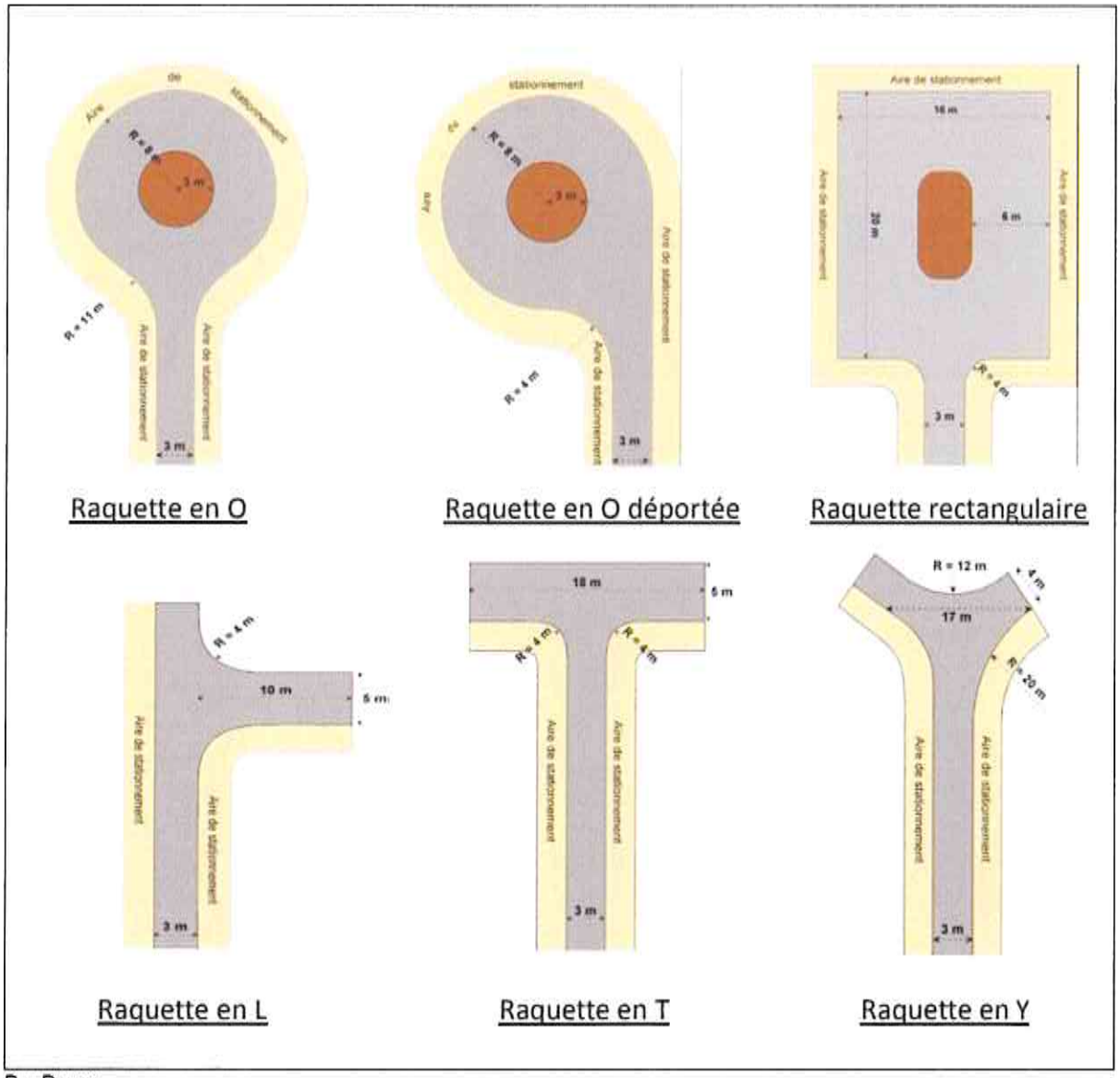
REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

ANNEXES DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel. Une annexe doit avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres. Les garages sont limités à 22 m² d'emprise au sol.
Pour les zones UA et UD, les locaux vélos et les locaux poubelles ne sont pas limités à 20 m² d'emprise au sol.

AIRES DE RETOURNEMENT

Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules. Pour les sapeurs-pompiers, elles facilitent la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens. Le SDIS de la Seine-et-Marne préconise leur réalisation pour les voies en impasse de plus de 60 mètres. Leurs caractéristiques sont décrites ci-après :

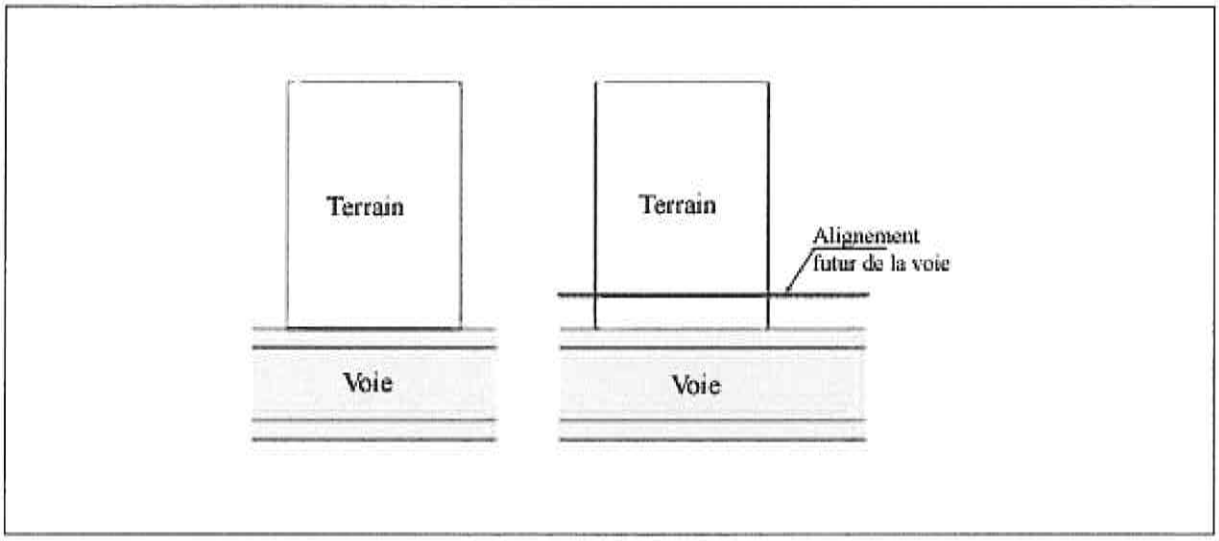


R = Rayon

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit en "retrait par rapport à l'alignement".



BAIE

Une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et/ou aération. Elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension, ce terme désigne la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture, ...

Ne constitue PAS une baie :

- une porte non vitrée ou à vitrage opaque et avec châssis fixe ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- les jours de souffrance.

CLÔTURE

Une clôture vise à clore un terrain sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou privées ou en retrait de celles-ci, et sur les limites séparatives.

CONSTRUCTIONS

Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

- **CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

Elles regroupent tous les logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur et leur type individuel ou collectif.
Certaines zones, tout en interdisant les constructions à usage d'habitation, admettent ce type de construction si elles sont liées à une fonction spécifique telles que le gardiennage d'équipements collectifs, publics ou privés, ou de locaux d'activités.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement informatique ou de gestion.
Ainsi, les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées des tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE D'ARTISANAT**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités professionnelles indépendantes de production, de réparation, de transformation ou de prestation de services.
Le nombre de salariés doit être inférieur ou égal à 10 à la création.
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale de la destination "artisanat".

- **CONSTRUCTIONS À USAGE D'ENTREPÔT**

Ces constructions ont pour vocation d'accueillir des activités de dépôt, de manutention et/ou de conditionnement de marchandises diverses. Les entrepôts n'accueillent, en aucun cas, des activités de production ou de vente au public.

- **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer, à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Il peut s'agir d'une école, d'un stade, d'un gymnase, de bâtiments associatifs, médicaux, administratifs, sportifs, les lieux culturels et cultuels, ... La structure peut être privée.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

- **CONSTRUCTIONS À USAGE D'HEBERGEMENT HÔTELIER**

Le régime hôtelier de certaines constructions confère à ces dernières une destination fondamentalement différente qu'il est possible de distinguer du logement à usage d'habitation.
L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil, ...

- **CONSTRUCTIONS À USAGE INDUSTRIEL**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication de biens et de commercialisation de ces mêmes biens à partir de matières brutes, à l'aide de capital et de travail. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale.

EAUX USEES

Les eaux usées comprennent les eaux ménagères (rejet des cuisines, salles de bain, lessive) et les eaux vannes (rejet des toilettes). Leurs rejets sont réglementés par la CAPV et le SIARE à travers un règlement.

EAUX PLUVIALES - INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.
Leurs rejets sont réglementés par la Communauté de Communes Les Portes Briardes entre villes et forêts à travers un règlement.

L'article 8.4 du présent règlement de chaque zone demande que l'infiltration sur l'unité foncière permette l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière au regard de moyens adaptés en fonction de la nature du sous-sol.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, présente dans l'article 8.4 du règlement de chaque zone, a :

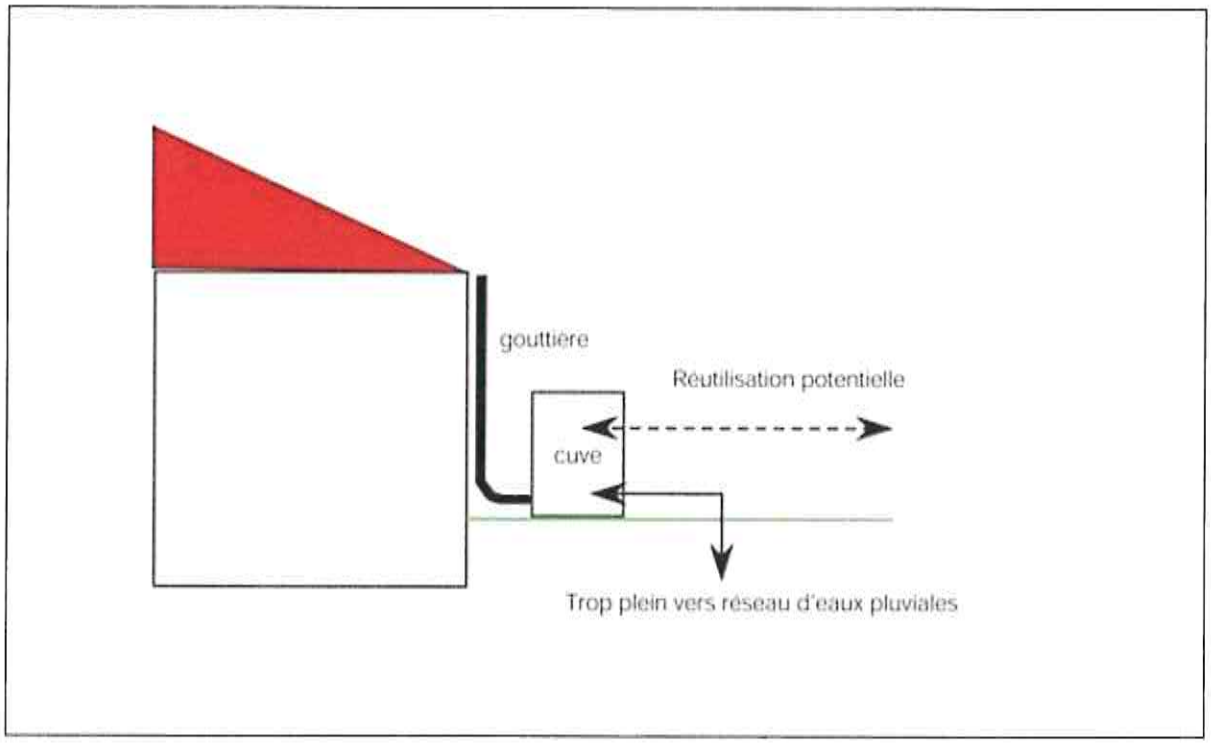
- pour objectif de réduire la production du ruissellement dans les zones urbaines existantes. Pour ce faire, il faut stocker et infiltrer les volumes d'eau interceptés à la parcelle lorsque la configuration du sous-sol le permet ;

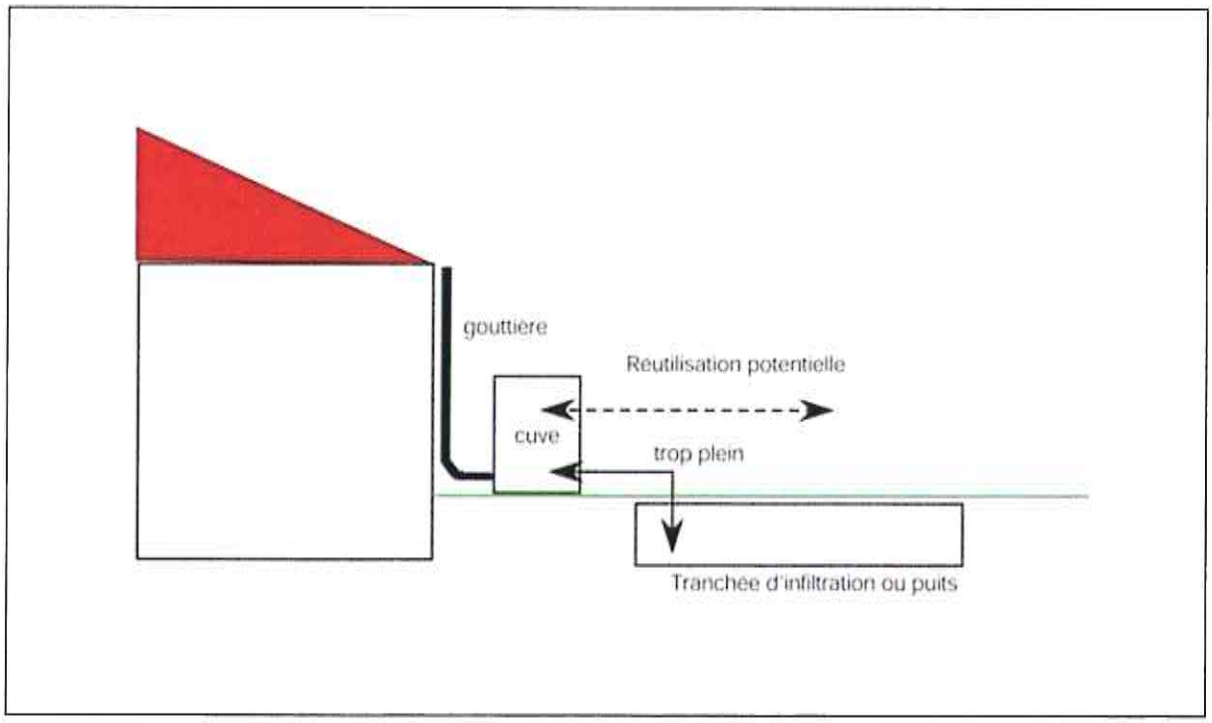
- pour principe d'intercepter le ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'une habitation qui sera stocké dans une cuve pour être infiltré ou réutilisé ou pour réduire le débit de fuite lors du rejet au réseau d'assainissement.

Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera établi en tenant compte du plan de zonage d'assainissement, de la surface imperméabilisée, des caractéristiques hydrauliques du terrain ainsi que des possibilités d'évacuation au réseau.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

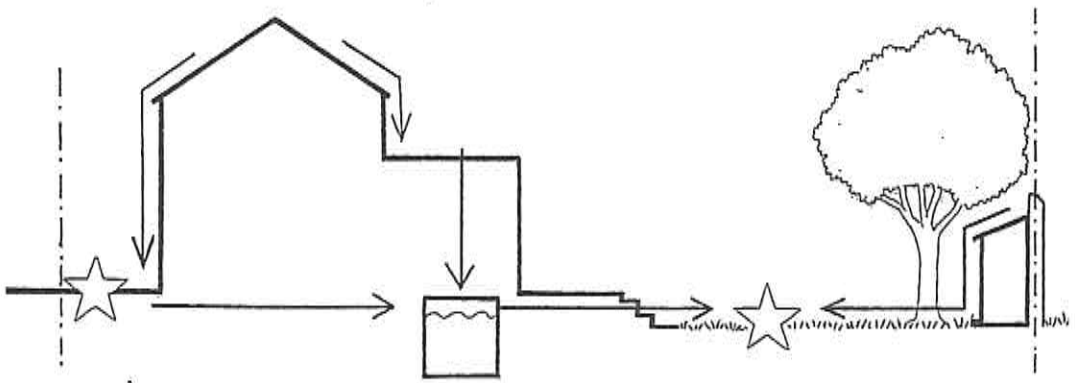
L'infiltration peut être assurée par un puits ou une tranchée d'infiltration selon les conditions de perméabilité en profondeur et selon la disposition retenue. Il ne s'agit ci-dessous que de schémas de principe et non de plans de réalisation.



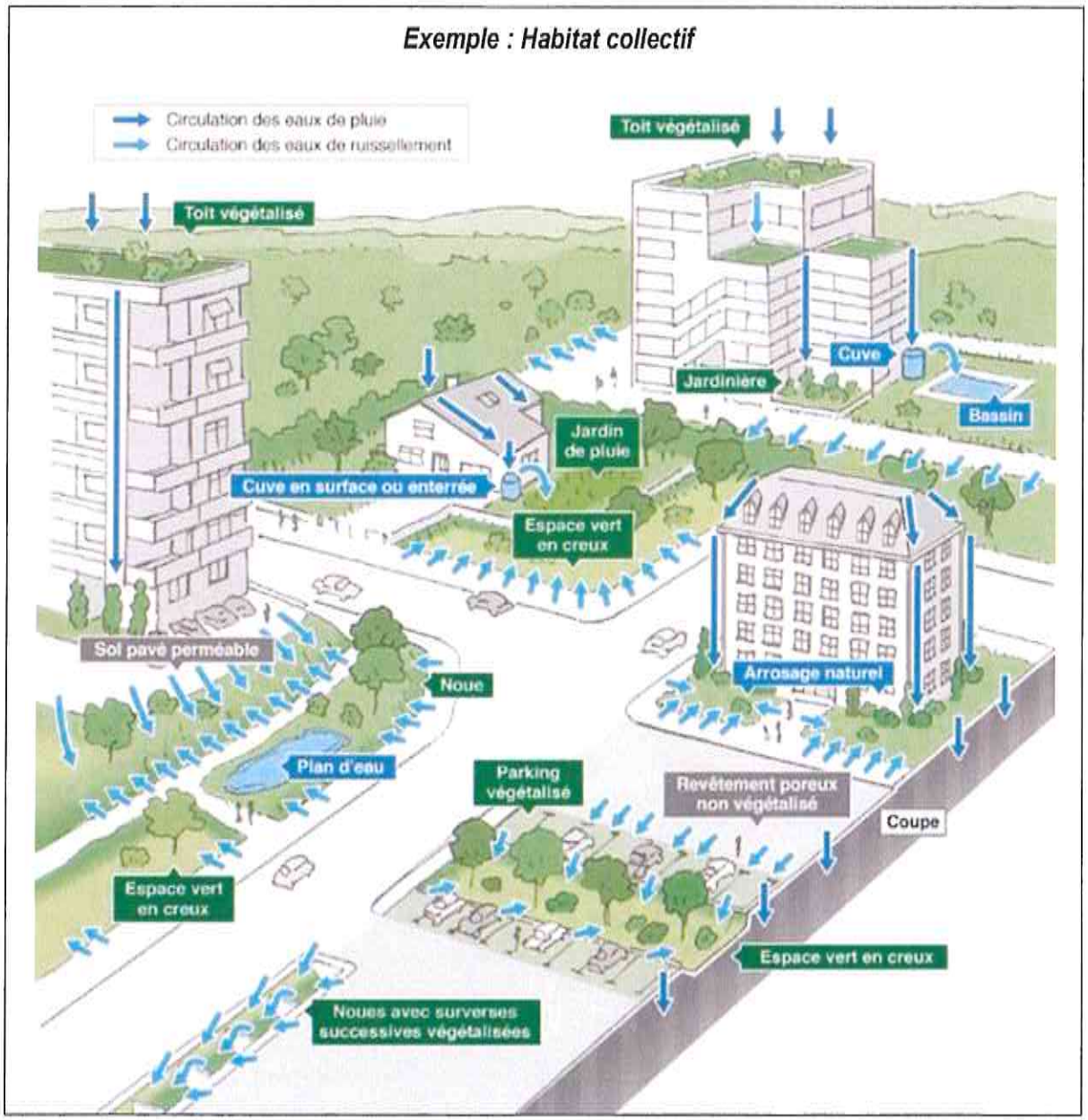


REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
09_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

Exemple : Habitat individuel



Exemple : Habitat collectif



REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

EDICULE TECHNIQUE

Il s'agit d'une petite construction isolée sur une toiture, liée à un équipement technique du bâtiment (machinerie, système de ventilation, ...).

EMPLACEMENT RESERVE

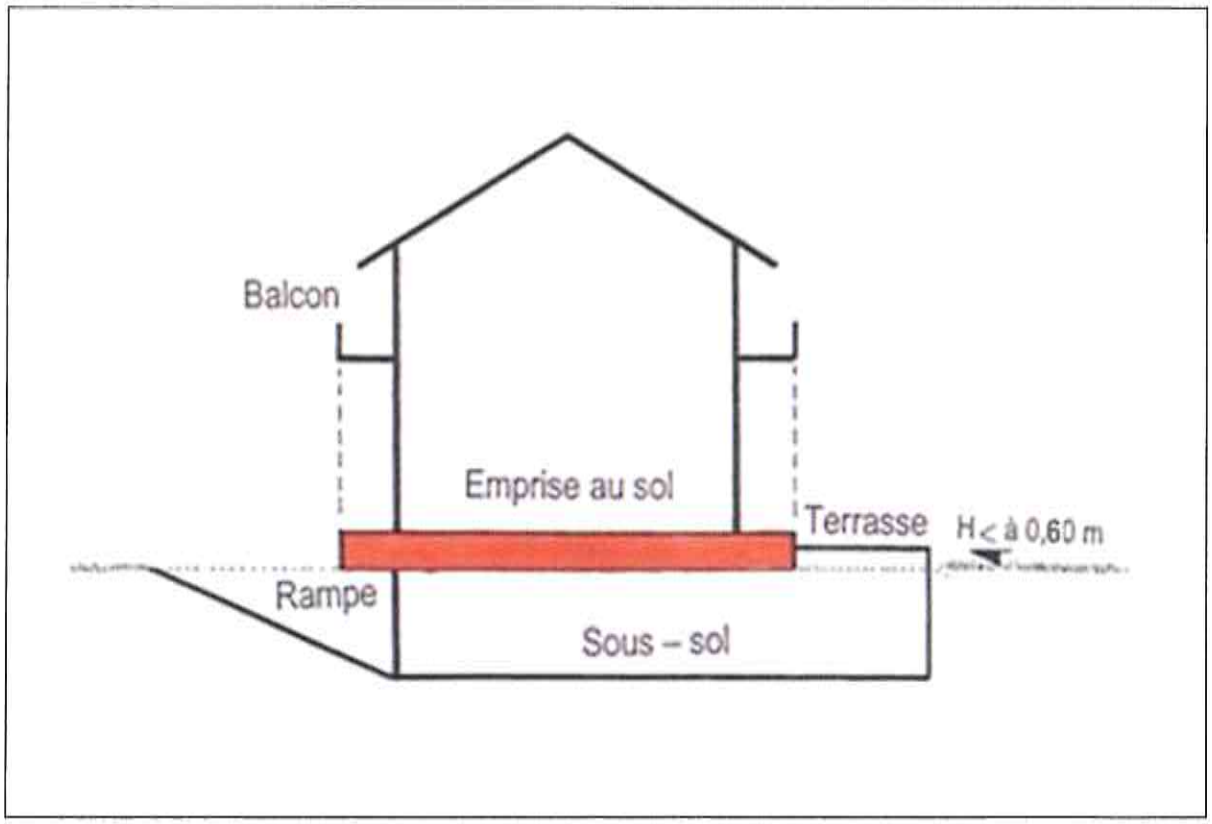
Il s'agit d'une emprise désignée par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, ...), d'élargir une voie. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

EMPRISE AU SOL

Article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme :

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

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des saillies, des éléments architecturaux ainsi que les sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égal à 0,60 m à compter du sol naturel.



REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

ESPACES BOISES CLASSES

L'espace boisé classé (EBC) est constitué des bois, des forêts, des parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Ces EBC sont repérés sur le règlement graphique. Le classement d'un espace boisé en EBC 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 (articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme).

Cependant, la déclaration n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'Urbanisme :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

ESPACE VERT

Les espaces verts (de pleine terre ou sur dalle) correspondent à des espaces libres recevant sur l'intégralité de leur superficie un traitement paysager végétal. Ils peuvent être engazonnés, arborés, plantés d'arbustes, de graminées, de vivaces, de plantes à fleurs, de buissons, ...
Les jardinières plantées et les aires nécessaires au stationnement même végétales (de type dalles alvéolaires engazonnées) ne sont pas considérées comme des espaces verts.

EXHAUSSEMENT DES SOLS

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Un accès interne entre les deux constructions doit être aménagé (porte, escalier, ...).

EXTENSION MESUREE

Une extension mesurée ne pourra pas dépasser 30% de la surface de l'emprise au sol de la construction existante.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

FAÎTAGE

Eléments composant la partie supérieure de la toiture. Il s'agit du point le plus haut de la construction (à l'exception des édicules techniques, machineries d'ascenseur, conduits de cheminées) constitué par la ligne de jonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

FRONT DE RUE

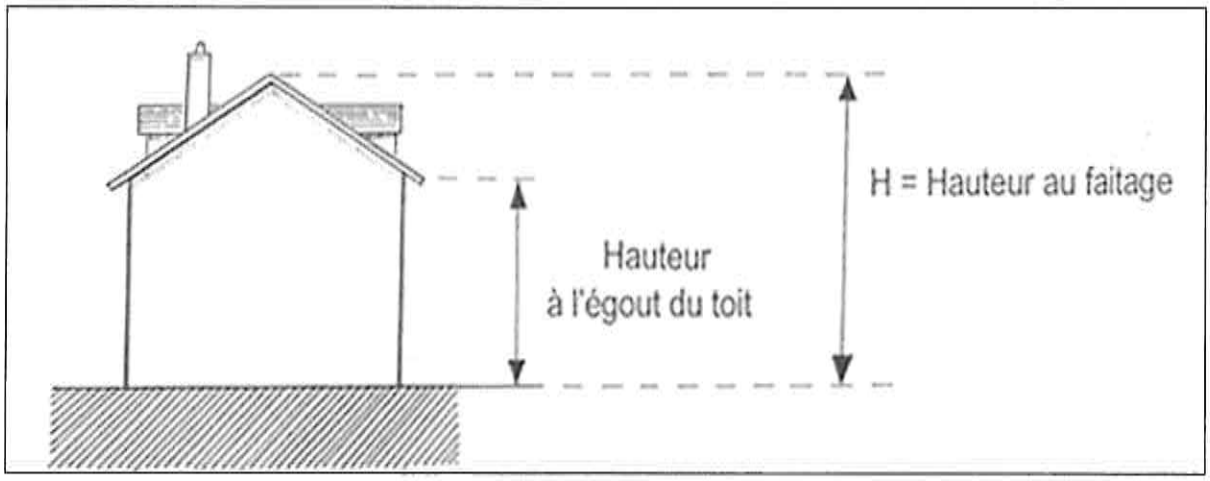
Ensemble urbain formé d'une succession de façades qui borde la rue, c'est-à-dire les constructions implantées en premier rang par rapport à la rue.

HAUTEUR

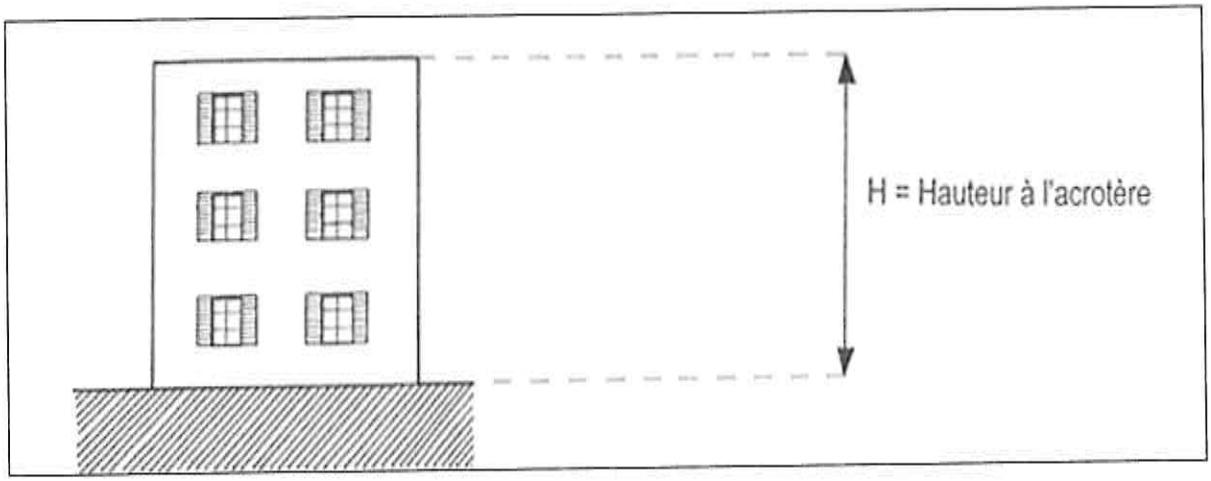
La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel au point le plus bas et au point le plus haut de la pente du toit, où se situe en général la gouttière.
En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur du toit se mesure au sommet de l'acrotère.
Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

La hauteur au faîtage et au sommet de l'acrotère correspondant à la hauteur totale, est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel au point le plus bas.
Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.



REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
00_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2



Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur : les balustrades et garde-corps à claire-voie ; la partie ajourée des acrotères ; les pergolas ; les souches de cheminée ; les locaux et édicules techniques ; les accès aux toitures terrasses.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

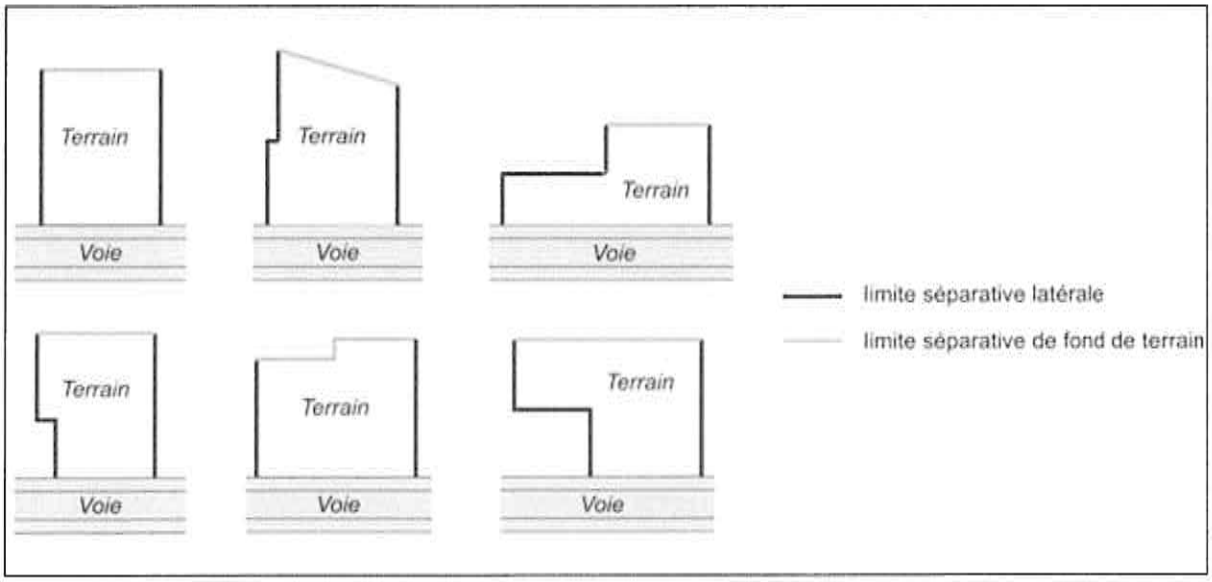
Les installations classées sont, d'une manière générale, les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.
Suivant son importance, l'ouverture d'une installation classée peut être soumise à une déclaration, un enregistrement ou à autorisation préfectorale. Une installation est classée si son activité est inscrite à la nomenclature, liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques et privées ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques et privées.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2



Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Ainsi, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.

Dans le cas d'un terrain situé entre deux rues, ou à l'angle d'une rue, les limites séparatives sont des limites latérales. Il n'y a donc pas de limite de fond de parcelle.

LISIERE DES ESPACES BOISES DES MASSIFS DE PLUS DE 100 HA

Il s'agit d'un linéaire situé à 50 mètres de la limite de l'espace boisé de la forêt domaniale d'Armainvilliers et de la forêt domaniale de Notre-Dame, massifs forestiers de plus de 100 ha. La zone comprise entre ce linéaire et l'espace boisé constitue "l'espace lisière".

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) précise qu'en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

LUCARNE

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2



Lucarne rampante,
ou en chien couché



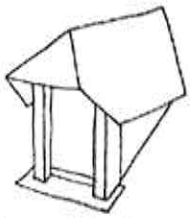
Lucarne retroussée,
ou en chien-assis



Lucarne à 2 pans,
dites jacobine , en bâtière



Lucarne à croupe,
dite capucine



Lucarne à demi-croupe,
dite normande



Lucarne pignon,
à fronton triangulaire



Lucarne pendante,
dite meunière ou gerbière



Lucarne à guitare,
dite guitarde



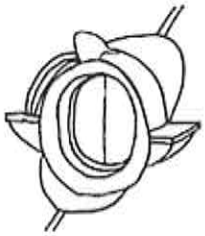
Lucarne à jouées galbées



Lucarne en trapèze



Lucarne rentrante,

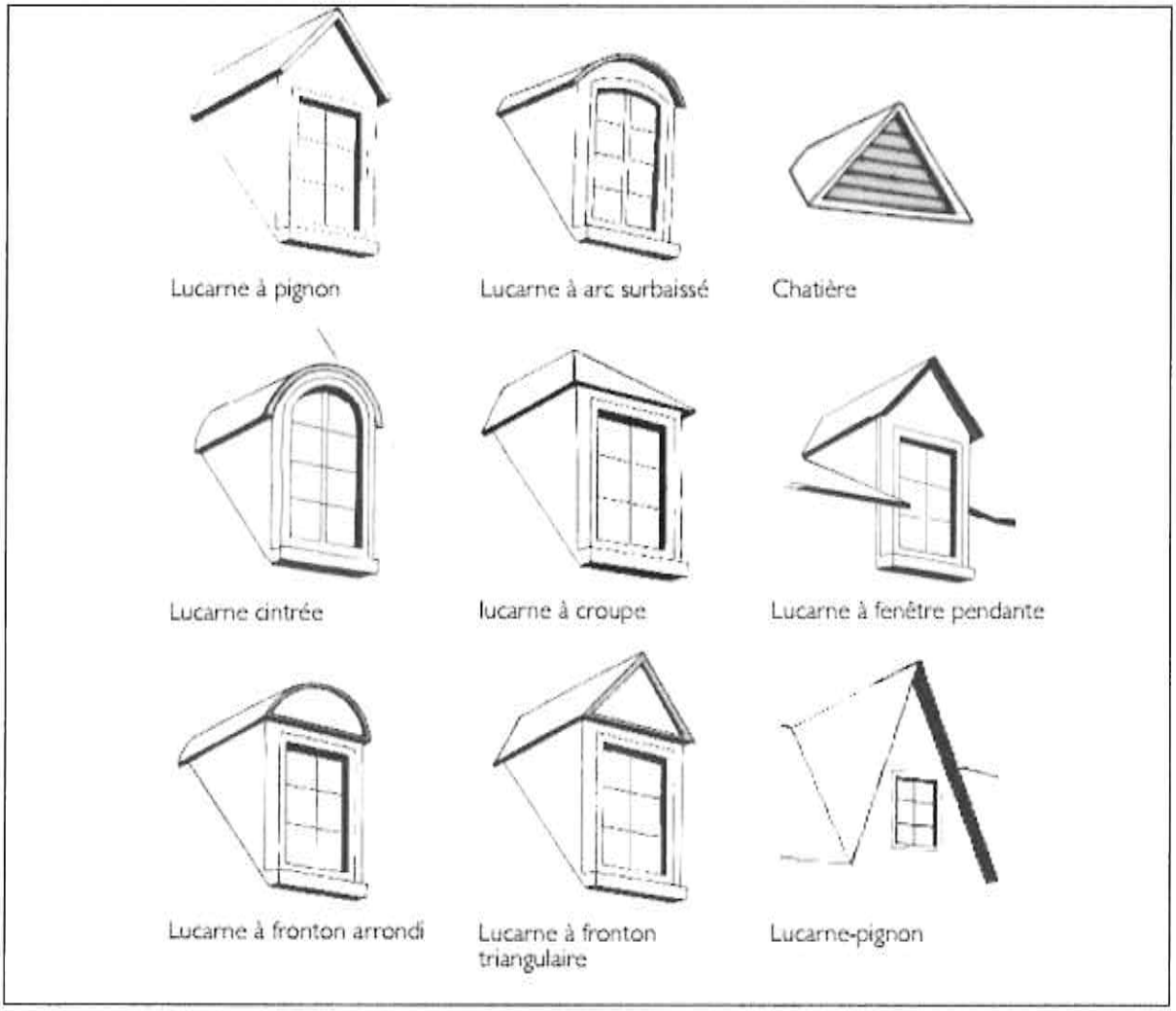


Lucarne à oeil-de-Boeuf



Lucarne-fronton
à ailerons et toit bombé

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2



MARGE DE RECUL

La marge de recul correspond à la distance qui sépare l'alignement de la construction existante ou projetée (cf. plan de zonage).

PIECE PRINCIPALE

Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

PLEINE TERRE

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

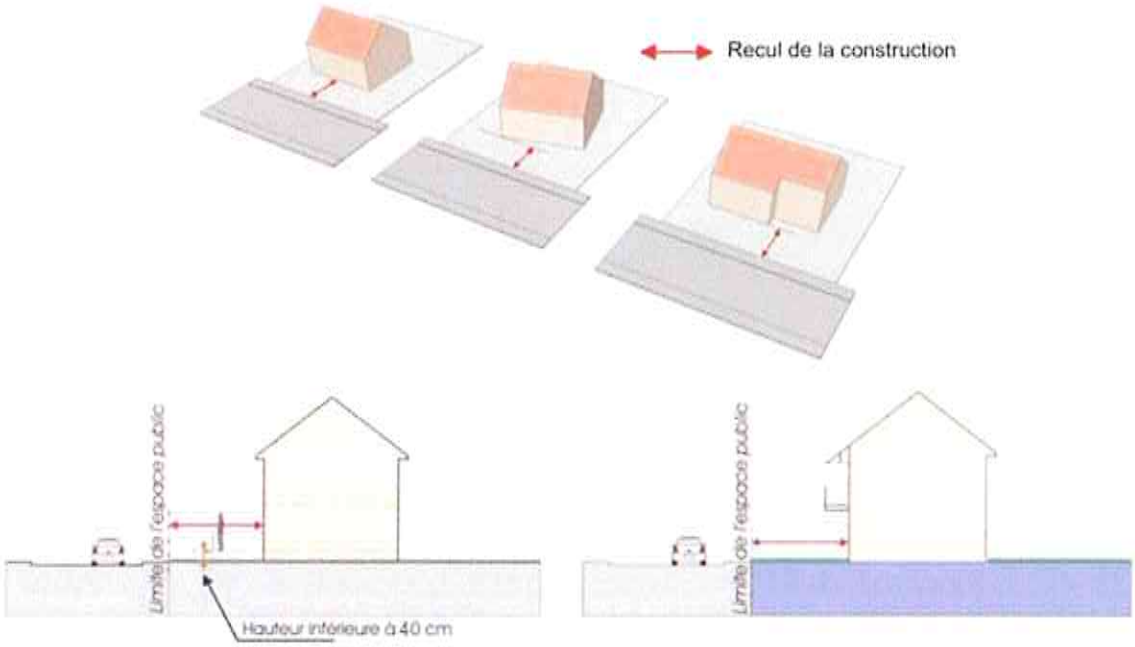
Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces perméables liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit, terrasse, ...).

Les places de stationnements, les allées et cheminements imperméabilisés ainsi que les aires de manœuvres ne peuvent pas être considérés comme espaces de pleine terre. L'evergreen et les parkings en sous-sol font perdre la qualité de pleine terre.

RETRAIT PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT ET MODE DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement. Ne sont pas compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons, ainsi que les parties enterrées des constructions.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : calcul des reculs

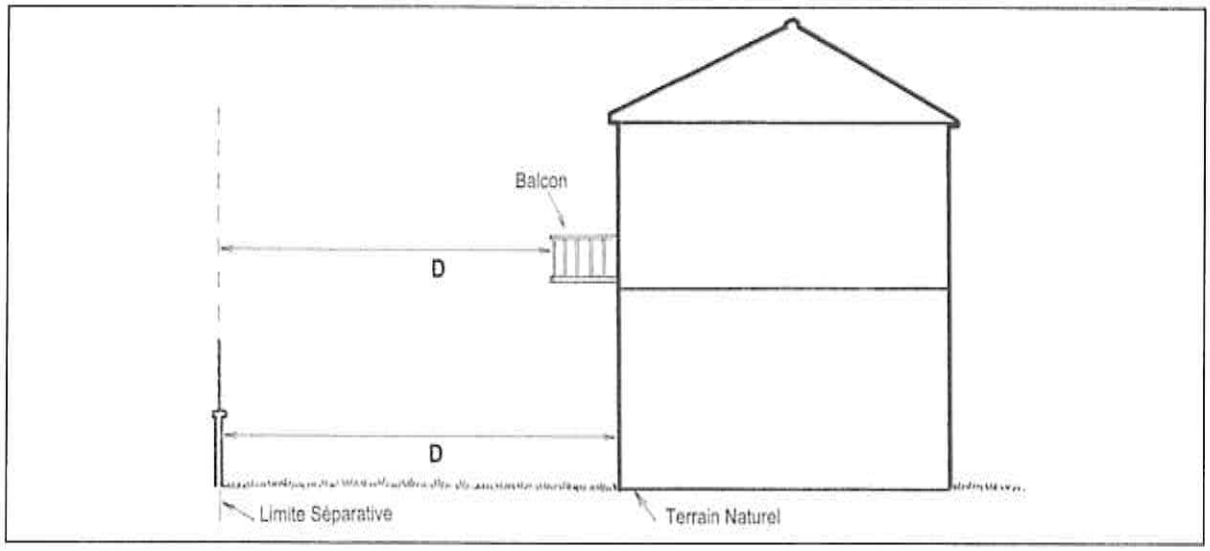


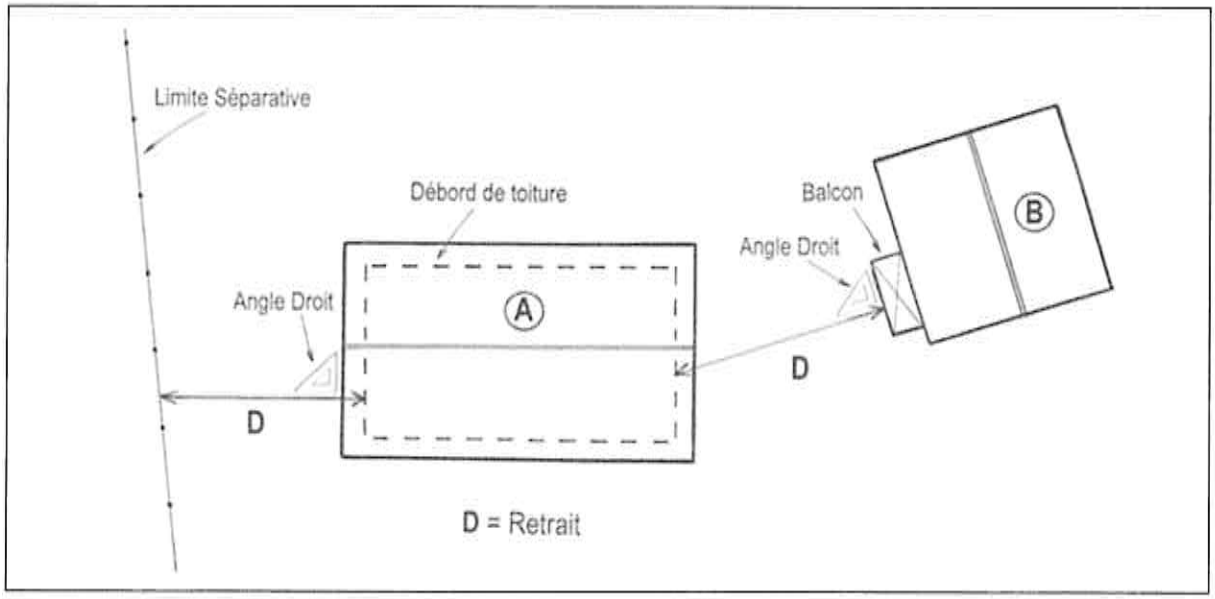
RETRAITS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU PAR RAPPORT A UNE AUTRE CONSTRUCTION ET MODE DE CALCUL

Le retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives ou d'une autre construction. Cette distance est comptée perpendiculairement depuis la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative ou d'une autre construction. Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.
Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ainsi que les parties enterrées des constructions.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
93_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2





SURFACE DE PLANCHER

Article L. 111-14 du Code de l'Urbanisme :

Avec l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, l'article L. 112-1 du Code de l'Urbanisme précise que *"sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation."*

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

SURFACES LIBRES

Les surfaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée ni par l'emprise au sol des constructions, des annexes, des garages ni par la voirie et les cheminements d'accès.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain ou une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant et sans enclave et appartenant à un même propriétaire.
Dès lors qu'une unité foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.
Lorsqu'un projet de construction s'implante sur plusieurs parcelles formant une unité foncière, les règles d'urbanisme s'appliquent à l'unité foncière entière.

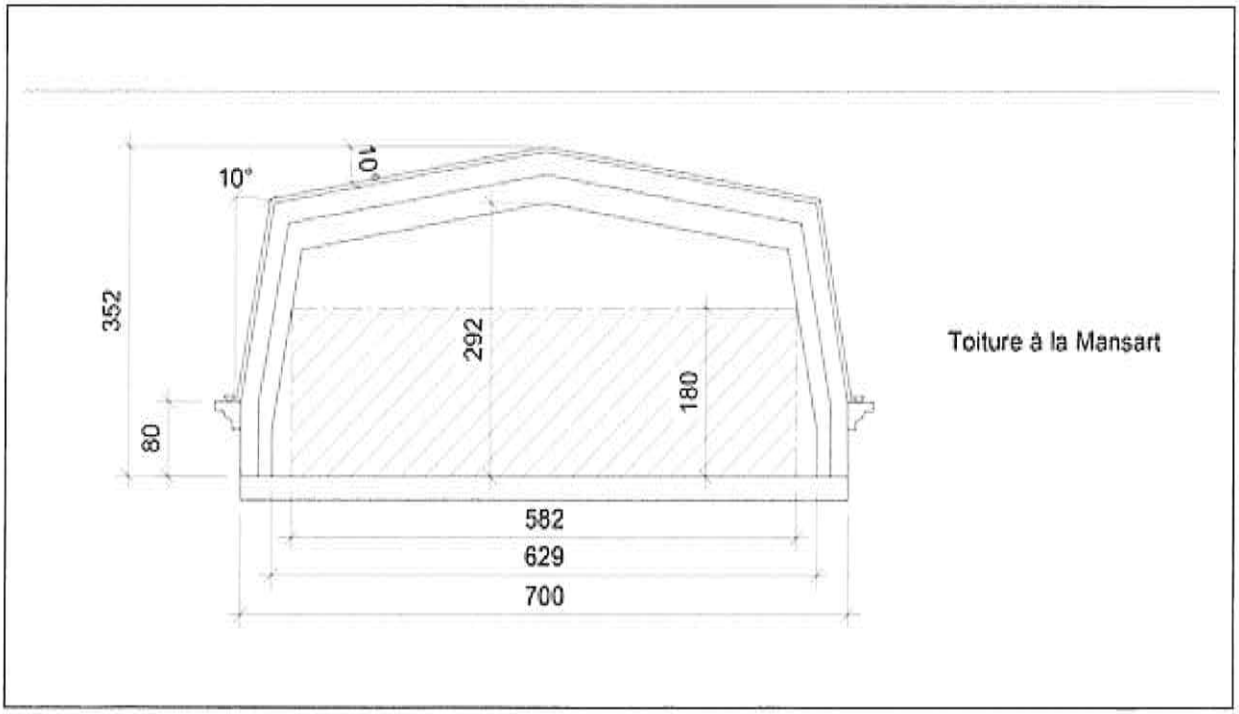
TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel correspond au niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux d'exhaussement ou d'affouillement faisant l'objet ou non d'une autorisation.

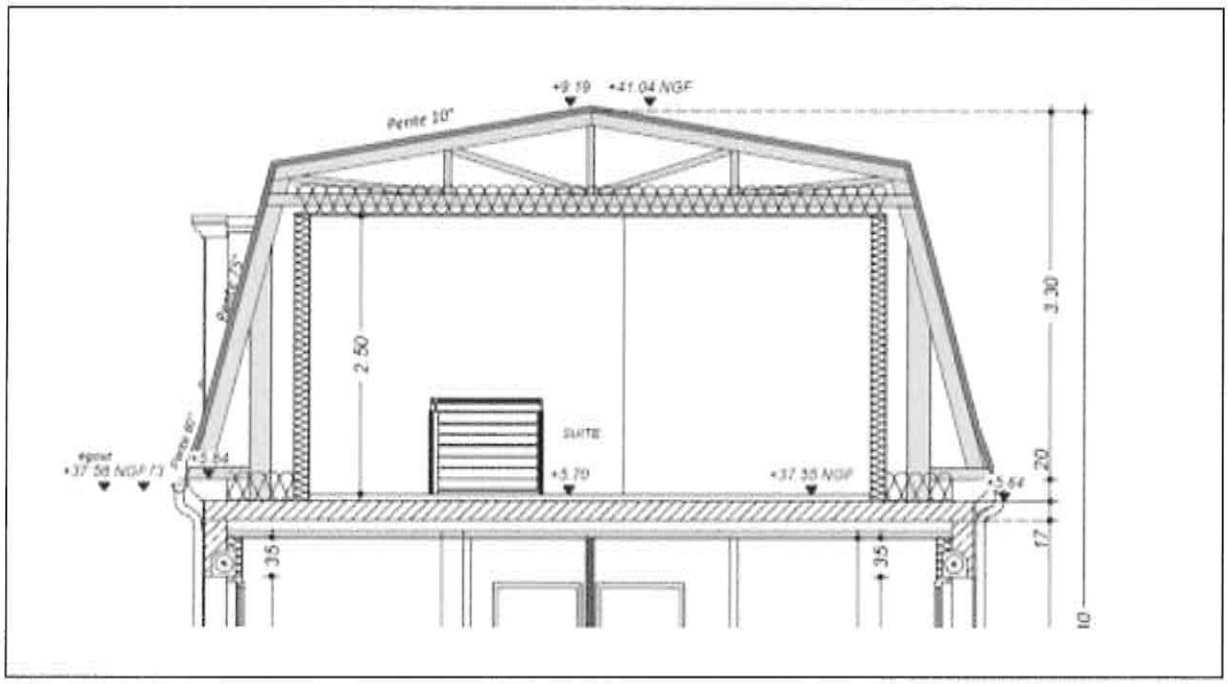
TOIT A LA MANSART

Un toit mansardé est un comble, sa surface de plancher est donc inférieure aux autres niveaux.
Il est constitué de deux pentes sur le même versant :
- une partie supérieure avec une faible pente (de 10 à 20 degrés) appelé le terrasson
- un pan de toit avec une pente plus forte, appelé le brisis de toiture qui a une pente comprise entre 70 et 80 degrés.

L'endroit où se brise la pente de toiture est appelé la ligne de brisis ou ligne de bris.



REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2



VERANDA

La véranda est une construction légère (non fondée mais boulonnée) à ossature métallique ou en bois. Elle est fermée par un vitrage, et s'implante généralement en saillie (en avancée) le long d'une façade.

VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

La voirie se compose de la chaussée roulante et des trottoirs.

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.
L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure directe du domaine public.

VOIE PRIVEE

Une voie privée correspond à tout passage desservant au moins deux terrains ou unités foncières, et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, ...).

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

VUE DIRECTE

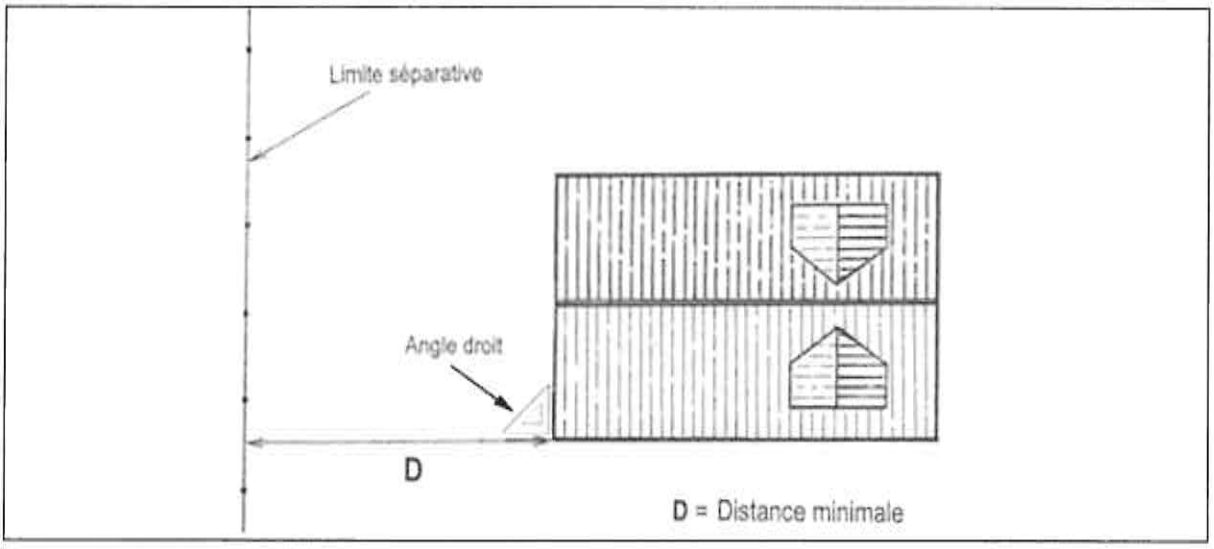
Une vue directe se définit au nu de la façade. Sont considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres y compris les châssis de toit situées à moins d'1,90 m de haut par rapport au plancher ;
- les portes fenêtres.

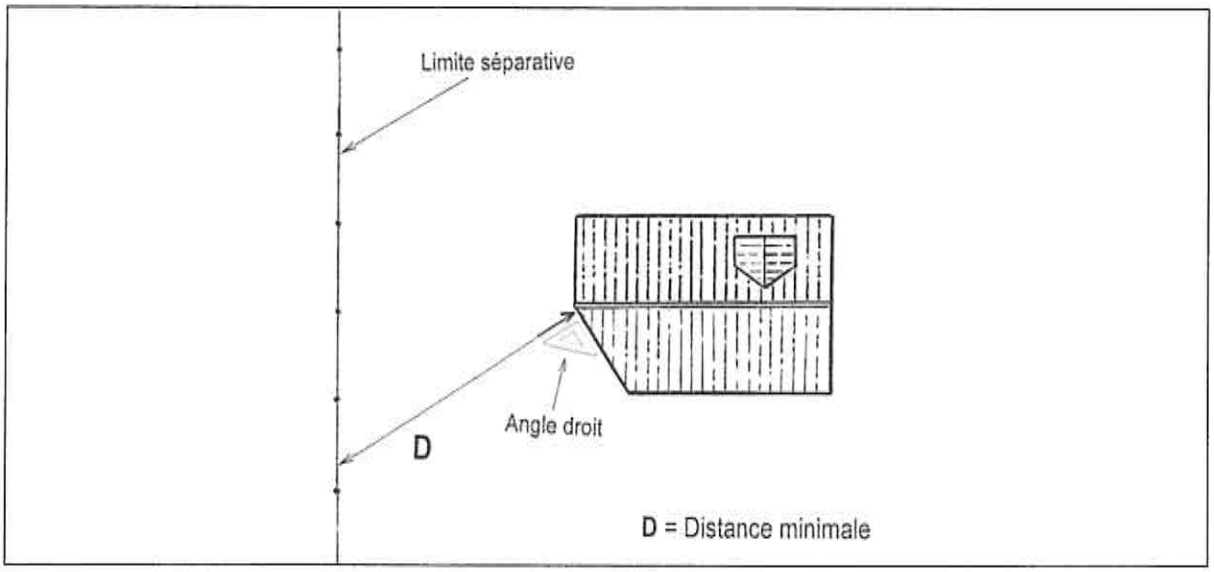
Constituent également des vues directes :

- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses accessibles et coursives de plus de 60 cm de haut par rapport au terrain naturel ;
- les lucarnes.

Dans ces cas, le calcul des distances de retrait imposées par le règlement s'effectue toujours perpendiculairement par rapport à l'ouverture prise en compte et en tout point de la façade qui comporte la vue.

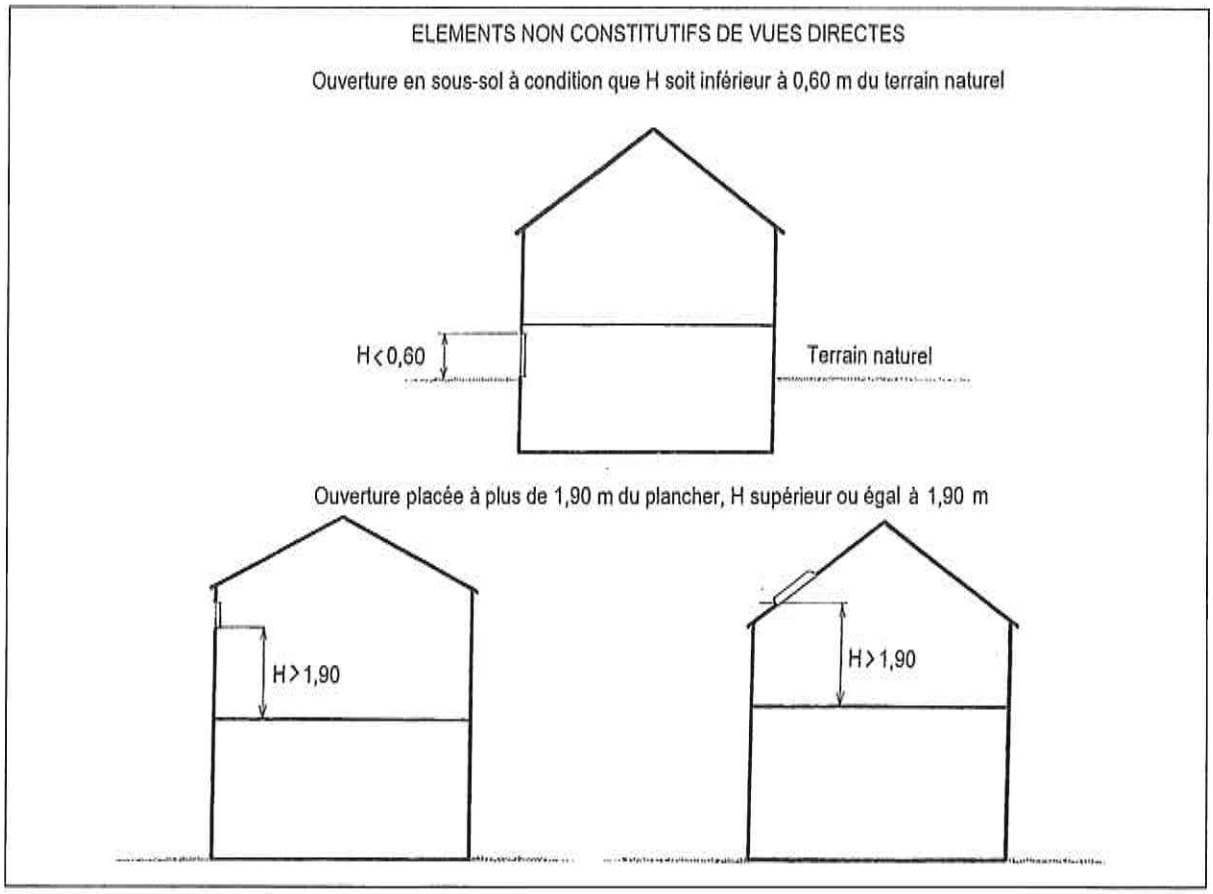


REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2



Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les châssis fixes, les verres translucides, les jours de souffrance et les portes pleines ;
- les ouvertures de toit situées à plus d'1,90 m de haut par rapport au plancher ;
- les ouvertures en sous-sols à moins de 60 cm du terrain naturel.



Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
093_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Ozoir-la-Ferrière.
Les articles présentés ci-après sont valides à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 - Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'Urbanisme)

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R.111-2 à R. 111-31 du Code de l'Urbanisme dites "Règlement National d'Urbanisme" à l'exception des articles d'ordre public qui demeurent applicables : R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R.111-26 du Code de l'Urbanisme :

"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

2.2 - Le sursis à statuer

Les articles L.102-13, L.152-2, L.153-11 et L.424-1 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer, restent applicables.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
93_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

Article L. 102-13 du Code de l'Urbanisme :

"Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée."

Article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants."

Article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme :

"L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. "

Article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme :

"L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.
Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L.102-13, L.153-11, L.311-2 et L.313-2 du présent Code et par l'article L.331-6 du Code de l'Environnement.
Il peut également être sursis à statuer :
1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;
2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;
3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
093_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L.102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.
Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.
Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. "

2.3 - Les Servitudes d'utilité publique

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées dans le dossier Annexe du présent P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2.4 - Les Espaces boisés

Les articles L. 113-1, L. 113-2 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame "espace boisé classé".

2.5 - Augmentation de la majoration des règles de densité en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Article L.151-28 du Code de l'Urbanisme :

" Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, …, :

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération."

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune d'Ozoir-la-Ferrière couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, agricoles et naturelles.

3.1 - Les zones urbaines

Les zones urbaines dites "zones U" couvrent le territoire urbanisé de la commune.

- La zone **UA** correspond au centre urbain ancien et à des secteurs destinés à permettre à terme des opérations d'aménagement visant à conforter le centre-ville et le densifier.
  Cette zone comprend un sous-secteur **UAa** dans lequel les règles de densité sont moins élevées.
  Une Orientation d'Aménagement et de Programmation s'applique sur un secteur de la zone UA situé au niveau de la rue Auguste Hudier.
  La zone UA est concernée par les enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 inscrites au SAGE de l'Yerres. Ces zones humides sont référencées dans la cartographie des enveloppes des zones potentiellement humides de l'étude DRIEE présente en annexe 4 du présent document mais également dans la cartographie des zones humides du SAGE du bassin versant de l'Yerres. Ainsi, pour tout projet de plus de 1 000 m², il sera fait obligation de vérifier le caractère humide de la zone selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

- La zone **UCa** couvre la partie du territoire communal correspondant aux secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire des quartiers de l'Archevêché et de la Doutre.
  La zone UCa est concernée par les enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 inscrites au SAGE de l'Yerres. Ces zones humides sont référencées dans la cartographie des enveloppes des zones potentiellement humides de l'étude DRIEE présente en annexe 4 du présent document mais également dans la cartographie des zones humides du SAGE du bassin versant de l'Yerres. Ainsi, pour tout projet de plus de 1 000 m², il sera fait obligation de vérifier le caractère humide de la zone selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

- La zone **UCb** couvre la partie du territoire communal correspondant au secteur d'habitat pavillonnaire de la Brèche aux Loups, de Vincennes et d'une partie de Notre Dame.
  La zone UCb est concernée par les enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 inscrites au SAGE de l'Yerres. Ces zones humides sont référencées dans la cartographie des enveloppes des zones potentiellement humides de l'étude DRIEE présente en annexe 4 du présent document mais également dans la cartographie des zones humides du SAGE du bassin versant de l'Yerres. Ainsi, pour tout projet de plus de 1 000 m², il sera fait obligation de vérifier le caractère humide de la zone selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

- La zone **UCc** correspond à une partie des quartiers pavillonnaires de Belle Croix, de Notre Dame et à des îlots d'habitations individuelles du centre ancien au niveau des allées du Verger et des Jardins et au sud de la rue de Palaisot.
  La zone UCc est concernée par les enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 4 inscrites au SAGE de l'Yerres. Ces zones humides sont référencées dans la cartographie des enveloppes des zones potentiellement humides de l'étude DRIEE présente en

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

annexe 3 du présent document mais également dans la cartographie des zones humides du SAGE du bassin versant de l'Yerres. Ainsi, pour tout projet de plus de 1 000 m², il sera fait obligation de vérifier le caractère humide de la zone selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

- La zone **UCd** couvre la partie du territoire communal correspondant au secteur d'habitat pavillonnaire du Clos de la Vigne.
  Le présent règlement s'applique au lot de jouissance et non à l'unité foncière.
  La zone UCd est concernée par les enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 inscrites au SAGE de l'Yerres. Ces zones humides sont référencées dans la cartographie des enveloppes des zones potentiellement humides de l'étude DRIEE présente en annexe 4 du présent document mais également dans la cartographie des zones humides du SAGE du bassin versant de l'Yerres. Ainsi, pour tout projet de plus de 1 000 m², il sera fait obligation de vérifier le caractère humide de la zone selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

- La zone **UCe** couvre la partie du territoire communal correspondant au secteur d'habitat pavillonnaire d'Armainvilliers et à une partie de ceux de Belle Croix et Notre Dame.
  La zone UCe est concernée par les enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 inscrites au SAGE de l'Yerres. Ces zones humides sont référencées dans la cartographie des enveloppes des zones potentiellement humides de l'étude DRIEE présente en annexe 4 du présent document mais également dans la cartographie des zones humides du SAGE du bassin versant de l'Yerres. Ainsi, pour tout projet de plus de 1 000 m², il sera fait obligation de vérifier le caractère humide de la zone selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

- La zone **UCp** couvre la partie du territoire communal correspondant au secteur d'habitat pavillonnaire de Poirier.
  La zone UCp est concernée par les enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 inscrites au SAGE de l'Yerres. Ces zones humides sont référencées dans la cartographie des enveloppes des zones potentiellement humides de l'étude DRIEE présente en annexe 4 du présent document mais également dans la cartographie des zones humides du SAGE du bassin versant de l'Yerres. Ainsi, pour tout projet de plus de 1 000 m², il sera fait obligation de vérifier le caractère humide de la zone selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

- La zone **UD** correspond aux constructions d'habitations collectives situées dans les quartiers de la gare, Anne Frank, de l'Archevêché (à côté de la Poste) et de l'Orée du Bois.
  Cette zone comprend deux sous-secteurs **UDa** de part et d'autre de la rue Henri François et **UDb** qui se situe à l'angle de l'avenue Maurice Chevalier et l'allée d'Armainvilliers dans lesquels les règles d'implantation des constructions par rapport à l'alignement et les limites séparatives diffèrent.
  La zone UD est concernée par les enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 inscrites au SAGE de l'Yerres. Ces zones humides sont référencées dans la cartographie des enveloppes des zones potentiellement humides de l'étude DRIEE présente en annexe 4 du présent document mais également dans la cartographie des zones humides du SAGE du bassin versant de l'Yerres. Ainsi, pour tout projet de plus de 1 000 m², il sera fait obligation de vérifier le caractère humide de la zone selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

- La zone **UF** correspond à des secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
  La zone UF est concernée par les enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 inscrites au SAGE de l'Yerres. Ces zones humides sont référencées dans la cartographie des enveloppes des zones potentiellement humides de l'étude DRIEE présente en annexe 4 du présent document mais également dans la cartographie des zones humides du SAGE du bassin versant de l'Yerres. Ainsi, pour tout projet de plus de 1 000 m², il sera fait obligation de vérifier le caractère humide de la zone selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

- La zone **UX** correspond aux secteurs des zones d'activités industrielles et commerciales.
  La zone UX est concernée par les enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 inscrites au SAGE de l'Yerres. Ces zones humides sont référencées dans la cartographie des enveloppes des zones potentiellement humides de l'étude DRIEE présente en annexe 4 du présent document mais également dans la cartographie des zones humides du SAGE du bassin versant de l'Yerres. Ainsi, pour tout projet de plus de 1 000 m², il sera fait obligation de vérifier le caractère humide de la zone selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

3.2 - Les zones agricoles

La zone **A** est une zone réservée aux activités agricoles. N'ayant pas de siège d'exploitation, aucune construction n'est autorisée sauf dans le sous-secteur Ae qui accueille un centre équestre. La zone A comprend trois sous-secteurs :

- **Ae** correspondant aux activités agricoles d'exploitation du centre équestre ;

- **Aezh** correspondant aux activités agricoles d'exploitation du centre équestre situées en zones humides de classe 2 référencées dans l'annexe 4 ;

- **Azh** correspondant aux zones humides de classe 2 référencées dans l'annexe 4 ainsi qu'aux zones humides avérées selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.

La zone A est concernée par les enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 inscrites au SAGE de l'Yerres. Ces zones humides sont référencées dans la cartographie des enveloppes des zones potentiellement humides de l'étude DRIEE présente en annexe 4 du présent document mais également dans la cartographie des zones humides du SAGE du bassin versant de l'Yerres. Ainsi, pour tout projet de plus de 1 000 m², il sera fait obligation de vérifier le caractère humide de la zone selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

3.3 - Les zones naturelles

La zone **N** est à conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel. Elle regroupe les parcs et les squares communaux ainsi que les nombreux bois et forêts. Cette zone comprend quatre sous-secteurs :

- **Np** correspondant aux parcs et squares communaux au sein de l'espace urbain ;

- **Ncv** correspondant aux coulées vertes au sein des lotissements ;

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

- **Nzh** correspondant aux zones humides de classe 2 référencées dans l'annexe 4 ainsi qu'aux zones humides avérées selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 ;

- **Npzh** correspondant au parc de la Doutre situé en zones humides de classe 2 référencées dans l'annexe 4.

La zone N est concernée par les enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 inscrites au SAGE de l'Yerres. Ces zones humides sont référencées dans la cartographie des enveloppes des zones potentiellement humides de l'étude DRIEE présente en annexe 4 du présent document mais également dans la cartographie des zones humides du SAGE du bassin versant de l'Yerres. Ainsi, pour tout projet de plus de 1 000 m², il sera fait obligation de vérifier le caractère humide de la zone selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

3.4 - Les terrains classés

Les terrains boisés indiqués sur le plan de zonage comme espaces boisés à conserver et à protéger au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme sont représentés suivant la légende figurant sur le plan de zonage.

ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURE - OUVRAGES TECHNIQUES ET SERVICES PUBLICS

Article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme :

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section "

Article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme :

"La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."

ARTICLE 5 - RAPPEL DES UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION

5.1 - L'édification de clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la protection des chantiers, est soumise à autorisation en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal du 14 juin 2018.

5.2 - Les travaux de démolition des bâtiments sont soumis au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2008 et à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_S71_2

5.3 - Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé sont soumis à autorisation en application de l'article R.421-23 § g du Code de l'Urbanisme.

Cependant, la déclaration n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'Urbanisme :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

ARTICLE 6 - PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

6.1 - Risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux

La carte "*retrait-gonflement des sols argileux*", présente en annexe 1 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre toute précaution pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

6.2 - Risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique

La carte "*remontée de la nappe phréatique*", présente en annexe 2 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique. Dans ces secteurs, où le risque devra être reprécisé par une étude de sol à la parcelle, il importe au constructeur de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, ...

ARTICLE 7 - DIVISION PARCELLAIRE

En cas de division parcellaire, toute autorisation d'urbanisme s'instruira par rapport à la nouvelle unité foncière après division et en fonction des nouvelles limites séparatives.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217700503-20250310-DELIB_571_2

ARTICLE 8 - RAPPEL REGLEMENTAIRE AFIN D'ASSURER LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES AVÉRÉES OU POTENTIELLES DU TERRITOIRE

Tout projet d'installations, d'ouvrages, de travaux ou d'activités ayant un impact sur l'eau et les milieux aquatiques doit faire l'objet d'un dossier "loi sur l'eau" suivant deux types de procédures, en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement :

- la déclaration, si les conséquences en matière environnementale sont modérées ;

- l'autorisation, si ces conséquences sont de nature à compromettre la santé et la sécurité publiques, et à porter atteinte durablement aux équilibres naturels des écosystèmes aquatiques.

Le dossier présenté par le pétitionnaire devra répondre aux enjeux, objectifs et prescriptions du SAGE du bassin versant de l'Yerres présentés dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable - PAGD - et le règlement approuvés par la Commission Locale de l'Eau - CLE - le 23 mai 2011.

Pour rappel, les zones humides doivent être préservées de tout nouvel aménagement. En conséquence le remblaiement, le retournement ou encore le drainage des zones humides sont proscrits. Ainsi, le règlement du SAGE du bassin versant de l'Yerres interdit la destruction de zones humides avérées de plus de 1 000 m² sauf en cas de Déclaration d'Utilité Publique, Décision d'Intérêt Général, ou encore de sécurité / salubrité publiques.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UA.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1 - Les constructions à usage industriel.

2 - Les constructions à usage d'entrepôt.

3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.

6 - La transformation en habitations des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, est interdite au niveau des parcelles suivantes :

- avenue du Général de Gaulle : BD 15, 52, 53, 71, 79, BC 111, 248, 124, 125, 126, 127, 128, 137, 139, 140, 141, 17, 265, 266, 254, BE 19, 21, 29, 31, 52, 53, 54, 55, 64, 60, 220, 272, 82, 300, 302, 79, 80, 159, 242, 179.
- avenue du Général Leclerc : BI 444, 81, 201, 202, 78, 220, 221, BH 275, 276, 67, 133, 273, 129, 239, 128, 142, 305, 232, 301, 125, 230, 123, 120, 121, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 218, 219, 79, 80, BE 282, 41, 37, 268, 307, 308, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 32, 33.
- rue Auguste Hudier : BE 42, 43, 69.

7 - Dans l'état actuel, les surfaces existantes de commerces sur la parcelle 68 de la section BE rue Auguste Hudier ne peuvent pas se transformer en habitation. Seule la mise en place de l'O.A.P sur ce secteur pourra lever cette interdiction.

8 - Tous types de constructions dans une bande de 5 mètres calculée de part et d'autre du haut des berges du ru de la Ménagerie.

9 - La construction et la reconstruction des sous-sols dans les secteurs concernés par la crue moyenne de 1978 dont le périmètre est identifié dans l'annexe 5 du présent document et sur le plan 5.3. au 5000ème des Annexes..

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

10 - La carte "remontée de la nappe phréatique"[1] matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique.
Dans les secteurs concernés par la nappe sub affleurante, où le risque devra être reprécisé par une étude de sol à la parcelle, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.

UA.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1 - Dans le cas d'une opération de démolition - reconstruction, le linéaire commercial, artisanal ou de bureaux protégé devra être maintenu sur rue et en façade d'immeuble. Cependant les surfaces initiales pourront être modifiées.

2 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.

3 - Les constructions à usage artisanal et de commerce à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

4 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, parcs de stationnement, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, ... ;

- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

5 - L'extension mesurée[2] ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

6 - Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.

7 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux"[3] matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité.

[1] Se référer à la carte présentée en annexe 2 du présent règlement
[2] Se référer à la définition en page 13 du présent document
[3] Se référer à la carte présentée en annexe 1 du présent règlement

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
093_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

En zone rouge de la carte des risques retraits et gonflements des sols argileux, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol soit réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé.

8 - La carte "remontée de la nappe phréatique"[1] matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique.
Dans ces secteurs, où le risque devra être reprécisé par une étude de sol à la parcelle, les constructions sont autorisées à condition que le constructeur prenne toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité de ces constructions. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, ...
Dans les secteurs concernés par la nappe sub affleurante, où le risque devra être reprécisé par une étude de sol à la parcelle, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.

9 - Tout projet de plus de 1 000 m² situé en classe 3 des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles inscrites au SAGE de l'Yerres ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement l'absence de caractère humide du secteur concerné par le projet selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

ARTICLE UA.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION II
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA.3.1. Emprise au sol

1 - L'emprise au sol n'est pas règlementée.

Dans le sous-secteur UAa :

2 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes (à l'exception des carports, des charreteries, des auvents et des bûchers), ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

[1] Se référer à la carte présentée en annexe 2 du présent règlement

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UA.3.2. Hauteur des constructions

1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

2 - La hauteur des constructions se définit comme suit :

- en UA :15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'acrotère ;
- en UAa :12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère.

Les hauteurs au faîtage et à l'acrotère pourront être augmentées d'un mètre pour les constructions comportant des locaux commerciaux et des services au rez-de-chaussée, soit 16 mètres au faîtage et 13 mètres à l'acrotère.

3 - La hauteur totale des annexes, des abris de jardin, des carports, des charreteries, des auvents et des bûchers ne peut excéder 3 mètres.

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

5 - L'extension mesurée[1] d'une construction existante, dont la hauteur ne respecte par cet article, peut être autorisée à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7 - Sur le linéaire représenté au plan de zonage (via le symbole suivant : ∿∿∿∿), la hauteur des constructions sera conservée à l'identique.

UA.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures

1 - Toutes les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies publiques et privées ou emprises publiques ;
- avec une marge de recul d'au moins 4 mètres des voies publiques et privées ou emprises publiques.

En l'absence de règlement de voirie, pour les constructions implantées à l'alignement, les modénatures et les débords de toiture d'une profondeur au plus égale à 60 centimètres ainsi que les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont autorisées en surplomb du domaine public.

2 - Les aménagements tels que perrons, marquises, auvents, pergolas, escaliers, sas d'entrée d'une emprise au sol de moins de 5 m², sont autorisés à l'avant des constructions même si leur

[1] Se référer à la définition en page 13 du présent document

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
93_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

implantation ne respecte pas le point 1 du présent article, mais sans toutefois se situer dans la bande des 2 mètres par rapport à l'alignement.

3 - Le long des avenues du Général de Gaulle et du Général Leclerc, les constructions doivent être implantées obligatoirement à l'alignement des voies publiques et privées ou emprises publiques.

4 - Dans le cas d'une construction bordée par plusieurs voies, l'alignement pourra se faire que par rapport à une seule voie.

5 - L'extension mesurée[1] ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

6 - Une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

7 - Cet article ne s'applique pas aux annexes.

8 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Les constructions en front de rue (constructions en premier rang par rapport à la rue) doivent être implantées soit :

- d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- sur une des limites séparatives latérales.

2 - Les autres constructions (qui ne sont pas en front de rue, c'est-à-dire les constructions situées à l'arrière de celles établies en premier rang) doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait sera égal à :

- une distance minimale de 6 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 60 cm du sol ;
- une distance minimum de 4 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade ne comporte pas de vue directe.

3 - L'extension mesurée[2] ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives, à condition qu'il n'y ait pas de vue.

[1] Se référer à la définition en page 13 du présent document
[2] Se référer à la définition en page 13 du présent document

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

4 - Cet article ne s'applique pas aux annexes, aux carports, aux charreteries, aux auvents et aux bûchers.

5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :

- une distance minimale de 8 mètres si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des baies assurant des vues directes ;

- une distance minimale de 4 mètres si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de baie assurant une vue directe.

2 - Cet article ne s'applique pas aux annexes.

3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...

2 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs des usagers.

3 - Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- la pose de panneaux solaires sur le versant de toiture sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade.

- en cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade. L'acrotère pourra contribuer à cette intégration.

4 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
93_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

ARTICLE UA.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA.4.1. Dispositions générales

1 - L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes ou avec les constructions existantes édifiées sur la parcelle.

3 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

4 - Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.

5 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

UA.4.2. Composition des constructions

1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

4 - Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

5 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

6 - Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.

UA.4.3. Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

UA.4.4. Toitures

1 - Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

2 - Les toitures en pente seront réalisées en matériaux traditionnels et devront se composer d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35°et 45°, sauf pour les vérandas et s'il s'agit d'une toiture dite à la Mansart.

3 - Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises pour les vérandas.

4 - Seuls les chien-assis et les lucarnes rampantes sont interdits pour permettre l'éclairement éventuel des combles (se référer à la définition des lucarnes).

5 - Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable ou d'équipements énergétiques de type pompe à chaleur, sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la construction.

6 - En bordure de la place de l'église et pour les seules toitures visibles de la voie publique, seules les lucarnes à la capucine sont autorisées afin d'assurer l'éclairement naturel des combles existants ou projetés.

7 - Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les tuiles canal sont interdites.

8 - Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

9 - L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, ...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faîtage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

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

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

10 - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à en limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant leur intégration dans les éléments du bâti.

UA.4.5. Annexes

1 - Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

2 - Les annexes pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à deux pans soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

UA.4.6. Clôtures

1 - En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement. Toutefois, en vertu des caractéristiques de certaines voies et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait par rapport à la clôture.

2 - Les clôtures bordant les voies publiques ou privées peuvent :

- soit être constituées d'un mur plein, dans la limite d'une hauteur ne dépassant pas 1,60 mètre ;

- soit être constituées d'une partie pleine sur 0,90 mètre de hauteur maximum piliers et portails exclus, avec au-dessus des éléments qui doivent conserver une transparence visuelle avec une composition respectant au minimum 1/3 de vide et au maximum 2/3 de plein, sans dépasser 1,80 mètre de hauteur. La clôture peut cependant être doublée par une haie végétale.

3 - Les portes et portails ainsi que leurs piliers ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.

4 - Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur totale et seront constituées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;

- d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;

- d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.

5 - Les clôtures en limite du ru de la Ménagerie devront obligatoirement être ajourées et ne comporter aucun élément susceptible de faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

6 - En cas de création ou de modification des clôtures sur rue des propriétés bordant les routes départementales, une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

7 - N'est pas soumise à ces règles de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante démolie en cas d'un sinistre d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

8 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA.4.7. Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe 8 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde corps, débords de toiture, fer forgé,...), pourra être imposée ;

- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures ;

- la sauvegarde des appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques,...) pourra être imposée ;

- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ou qui s'harmonisent avec les matériaux existants ;

- l'isolation thermique par l'extérieur n'est pas autorisée.

ARTICLE UA.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA.5.1. Traitement des espaces libres

1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées en privilégiant les essences locales.

2 - Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est annexée au présent document. De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées a également été annexée au présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UA.5.2. Espaces verts

1 - La surface des espaces verts représentera au moins 30% de la surface totale du terrain, excepté pour le secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation situé rue Auguste Hudier où ce sont les orientations d'aménagement concernant les espaces végétalisés et le schéma d'aménagement qui s'appliqueront.

2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.6 - STATIONNEMENT

UA.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.

4 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées[1] ainsi que les résidences universitaires[2] : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux : il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerces, services et d'artisanat : au-delà de 100 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

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

[1] Etablissements mentionnés au 6 du I de l'article L. 312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles
[2] Résidences mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

6 - En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes règlementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.

7 - Lorsque les travaux portent sur une construction existante à usage d'habitat, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire si ces travaux n'ont pas pour effet de créer de nouveaux logements. Dans le cas contraire, les normes définies ci-dessus pour l'habitat sont exigibles pour chaque logement créé.

8 - Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres ;
- dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres.

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

9 - Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du nombre de places de stationnement exigée pour les constructions à usage d'habitation collective.

UA.6.2. Places de stationnement pour les vélos

- pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
  - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
  - 1,5 m² par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.

  L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

- pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m². L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

- pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : sans préjudice des dispositions des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14.8 du Code de la Construction et de l'Habitation, le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 1 place minimum par tranche de 300 m² de surface de plancher.
  Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

- pour les activités : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%[1] de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage. Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%[2] de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;

- pour les établissements scolaires : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%[3] de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
  Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

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

Les constructions à usage de commerces de plus de 500 m², les activités artisanales et les services devront également prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.

SECTION III
EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA.7.1. Accès

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

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

3 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les accès sera réalisé en priorité sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

4 - En cas de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès sur une route départementale.

[1] Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation
[2] Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation
[3] Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
093_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UA.7.2. Voirie

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

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

3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UA.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA.8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

UA.8.2. Assainissement

En fonction de la nature des eaux et de l'activité exercée sur le site, un dispositif de collecte et d'épuration des eaux devra être mis en place afin de respecter les normes de rejets en vigueur annexées au règlement d'assainissement communal.

UA.8.3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles sera soumis à un prétraitement.

UA.8.4. Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
93_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage.

Dans le cas d'une impossibilité technique liée à la nature du sol, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

En cas d'absence d'infiltration possible sur l'unité foncière, le règlement du SyAGE doit être respecté.

UA.8.5. Autres réseaux

1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UA.8.6. Déchets urbains

1 - L'aire de stockage des containers doit se faire sur le domaine privé. Cette aire devra être aménagée afin d'éviter que les containers ne se retrouvent sur le domaine public et en particulier une route départementale.

2 - Les constructions, à l'exception des constructions individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées,...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants qui doivent respecter les prescriptions techniques du SIETOM.

3 - Dans le cas de points relais extérieurs ou de bornes d'apport volontaire - BAV - ils devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière en respectant les prescriptions techniques du SIETOM.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UCa

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UCa.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UCa.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1 - Les constructions à usage industriel.

2 - Les constructions à usage d'entrepôt.

3 - Les constructions à usage de bureau.

4 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

5 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

6 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.

7 - La transformation en habitations des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, est interdite au niveau des parcelles suivantes :
- avenue du Général Leclerc : AN 105, BL 55, 56, 149, 137, 130, AP 2, 3, 8, BI 149, 132, 129, 169.

8 - Tous types de constructions dans une bande de 5 mètres calculée de part et d'autre du haut des berges du ru de la Ménagerie.

9 - La construction et la reconstruction des sous-sols dans les secteurs concernés par la crue moyenne de 1978 dont le périmètre est identifié dans l'annexe 5 du présent document et sur le plan 5.3. au 5000ème des Annexes.

10 - La carte "remontée de la nappe phréatique"[1] matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique.
Dans les secteurs concernés par la nappe sub affleurante, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.

[1] Se référer à carte présentée en annexe 2 du présent règlement

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
00_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UCa.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1 - Dans le cas d'une opération de démolition - reconstruction, le linéaire commercial, artisanal ou de bureaux protégé devra être maintenu sur rue et en façade d'immeuble. Cependant les surfaces initiales pourront être modifiées.

2 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
Les affouillements et exhaussements des sols sont également autorisés dans les secteurs affectés par le risque naturel lié au ruissellement pluvial.

3 - Les constructions à usage de commerces, de services et d'artisanat à condition que leur surface de plancher n'excède pas 100 m².

4 - Les constructions à usage de commerce, de services et d'artisanat à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

5 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, parcs de stationnement, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, ... ;

- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

6 - L'extension mesurée[1] ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

7 - Les annexes à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m² de surface de plancher et 3 mètres de hauteur, et dans la limite d'une annexe par unité foncière.

8 - Les abris de jardin à condition qu'ils ne dépassent pas 15 m² de surface au sol et 3 mètres de hauteur, et dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière.

9 - Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.

10 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux"[2] matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.

[1] Se référer à la définition en page 13 du présent document
[2] Se référer à la carte présentée en annexe 1 du présent règlement

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité.
En zone rouge de la carte des risques retraits et gonflements des sols argileux, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol soit réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé.

11 - La carte "remontée de la nappe phréatique"[1] matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique.
Dans ces secteurs, où le risque devra être reprécisé par une étude de sol à la parcelle, les constructions sont autorisées à condition que le constructeur prenne toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité de ces constructions. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, ...

Dans les secteurs concernés par la nappe sub affleurante, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.

12 - Tout projet de plus de 1 000 m² situé en classe 3 des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles inscrites au SAGE de l'Yerres ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement l'absence de caractère humide du secteur concerné par le projet selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

ARTICLE UCa.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION II
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UCa.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UCa.3.1. Emprise au sol

1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes (à l'exception des carports, des charreteries, des auvents et des bûchers), ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

[1] Se référer à carte présentée en annexe 2 du présent règlement

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UCa.3.2. Hauteur des constructions

1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

2 - La hauteur des constructions se définit comme suit :

- 8 mètres au faîtage ;
- 5,5 mètres à l'acrotère.

3 - La hauteur totale des annexes, des abris de jardin, des carports, des charreteries, des auvents et des bûchers ne peut excéder 3 mètres.

4 - La différence de hauteur entre le sol naturel et le plancher fini des rez-de-chaussée des constructions ainsi que des extensions ne devra pas excéder 0,80 mètre. Dans le cas des terrains en pente, les cotes moyennes de terrain d'assiette de la construction serviront de référence.

5 - L'extension mesurée[1] d'une construction existante, dont la hauteur ne respecte par cet article, peut être autorisée à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UCa.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures

1 - Toutes les constructions doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 5 mètres des voies publiques et privées ou emprises publiques.

2 - Les aménagements tels que perrons, marquises, auvents, pergolas, escaliers, sas d'entrée d'une emprise au sol de moins de 5 m², sont autorisés à l'avant des constructions même si leur implantation ne respecte pas le point 1 du présent article, mais sans toutefois se situer dans la bande des 3 mètres par rapport à l'alignement.

3 - L'extension mesurée[2] ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

4 - Une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

5 - Cet article ne s'applique pas aux abris de jardin.

6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

[1] Se référer à la définition en page 13 du présent document
[2] Se référer à la définition en page 13 du présent document

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
09_DE-077-217703503-20250316-DELIB_571_2

UCa.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Les constructions peuvent s'implanter :

- sur une des limites séparatives latérales. Dans ce cas, elles doivent s'éloigner d'au moins 3 mètres de la limite séparative latérale opposée à condition qu'il n'y ait pas de vue et 8 mètres en cas de vues ;

- en retrait des limites séparatives avec une distance :

  - minimale de 3 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade ne comporte pas de vue directes ;

  - minimale de 8 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 60 cm du sol.

2 - L'extension mesurée[1] ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives, à condition qu'il n'y ait pas de vue.

3 - Cet article ne s'applique pas aux annexes, aux abris de jardin, aux carports, aux charreteries, aux auvents et aux bûchers.

4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UCa.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :

- une distance minimale de 8 mètres si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des baies assurant des vues directes ;

- une distance minimale de 4 mètres si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de baie assurant une vue directe.

2 - Cet article ne s'applique ni aux annexes ni aux abris de jardin, ni aux piscines et à leurs locaux.

3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

[1] Se référer à la définition en page 13 du présent document

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
93_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UCa.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...

2 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs des usagers.

3 - Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- la pose de panneaux solaires sur le versant de toiture sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade.

- en cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade. L'acrotère pourra contribuer à cette intégration.

4 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

ARTICLE UCa.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UCa.4.1. Dispositions générales

1 - L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes ou avec les constructions existantes édifiées sur la parcelle.

3 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

4 - Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.

5 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

UCa.4.2. Composition des constructions

1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

4 - Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

5 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.

6 - Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.

UCa.4.3. Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

UCa.4.4. Toitures

1 - Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

2 - Les toitures en pente seront réalisées en matériaux traditionnels et devront se composer d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, sauf pour les vérandas et s'il s'agit d'une toiture dite à la Mansart.

3 - Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises pour les vérandas.

4 - Seuls les chien-assis et les lucarnes rampantes sont interdits pour permettre l'éclairement éventuel des combles (se référer à la définition des lucarnes).

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

5 - Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.

6 - Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les tuiles canal sont interdites.

7 - Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

8 - L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, ...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faîtage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

9 - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à en limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant leur intégration dans les éléments du bâti.

UCa.4.5. Annexes

1 - Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

2 - Les annexes pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à deux pans soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

UCa.4.6. Clôtures

1 - En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

2 - Les clôtures bordant les voies publiques ou privées peuvent :

- soit être constituées d'un mur plein, dans la limite d'une hauteur ne dépassant pas 1,60 mètre ;

- soit être constituées d'une partie pleine sur 0,90 mètre de hauteur maximum piliers et portails exclus, avec au-dessus des éléments qui doivent conserver une transparence visuelle avec une composition respectant au minimum 1/3 de vide et au maximum 2/3 de plein, sans dépasser 1,80 mètre de hauteur. La clôture peut cependant être doublée par une haie végétale.

3 - Les portes et portails ainsi que leurs piliers ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

4 - Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur totale et seront constituées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.

5 - Les clôtures en limite du ru de la Ménagerie devront obligatoirement être ajourées et ne comporter aucun élément susceptible de faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

6 - Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

7 - En cas de création ou de modification des clôtures sur rue des propriétés bordant les routes départementales, une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

8 - N'est pas soumise à ces règles de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante démolie en cas d'un sinistre d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

9 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCa.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UCa.5.1. Traitement des espaces libres

1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées en privilégiant les essences locales.

2 - Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est annexée au présent document. De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées a également été annexée au présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.

UCa.5.2. Espaces verts

1 - La surface des espaces verts représentera au moins 40% de la surface totale du terrain et sera conservée en espace de pleine terre.

2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

ARTICLE UCa.6 - STATIONNEMENT

UCa.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.

4 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres[1] autour de la gare : 1 place de stationnement par logement[2] ;

- pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 2 places de stationnement par logement ;

- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées[3] ainsi que les résidences universitaires[4] situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement[5] ;

- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées[3] ainsi que résidences universitaires[4] situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;

- pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher ;

- pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;

- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

[1] Se référer au plan de zonage
[2] Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme
[3] Etablissements mentionnés au 6 du I de l'article L. 312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles
[4] Résidences mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation
[5] Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

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

6 - En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes règlementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.

7 - Lorsque les travaux portent sur une construction existante à usage d'habitat, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire si ces travaux n'ont pas pour effet de créer de nouveaux logements. Dans le cas contraire, les normes définies ci-dessus pour l'habitat sont exigibles pour chaque logement créé.

8 - Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres ;
- dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres ;

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

9 - Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du nombre de place de stationnement exigée pour les constructions à usage d'habitation collective.

UCa.6.2. Places de stationnement pour les vélos

- pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
  - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
  - 1,5 m² par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.

  L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

- pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m². L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante ;

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%[1] de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;

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

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

- pour les établissements scolaires : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%[1] de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
  Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

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

Les constructions à usage de commerces de plus de 500 m² et les services devront également prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.

SECTION III
EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UCa.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UCa.7.1. Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit répondre aux exigences suivantes :

- une largeur minimale de 3,5 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements ;

- une largeur minimale de 5,5 mètres s'il dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres destinations de construction autorisées dans la zone.

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

3 - Un seul accès par unité foncière pour les véhicules motorisés est autorisé.

4 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

5 - En cas de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès sur une route départementale.

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

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UCa.7.2. Voirie

1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de voie ne doit pas être inférieure à 3,5 mètres si elle dessert jusqu'à deux logements et de 5,0 mètres si elle dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres destinations de construction autorisées dans la zone.

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

3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UCa.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UCa.8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

UCa.8.2. Assainissement

En fonction de la nature des eaux et de l'activité exercée sur le site, un dispositif de collecte et d'épuration des eaux devra être mis en place afin de respecter les normes de rejets en vigueur annexées au règlement d'assainissement communal.

UCa.8.3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles sera soumis à un prétraitement.

UCa.8.4. Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;

- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage.

Dans le cas d'une impossibilité technique liée à la nature du sol, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

En cas d'absence d'infiltration possible sur l'unité foncière, le règlement du SyAGE doit être respecté.

UCa.8.5. Autres réseaux

1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UCa.8.6. Déchets urbains

1- L'aire de stockage des containers doit se faire sur le domaine privé. Cette aire devra être aménagée afin d'éviter que les containers ne se retrouvent sur le domaine public et en particulier une route départementale.

2 - Les constructions, à l'exception des constructions individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants qui doivent respecter les prescriptions techniques du SIETOM.

3 - Dans le cas de points relais extérieurs ou de bornes d'apport volontaire - BAV - ils devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière en respectant les prescriptions techniques du SIETOM.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UCb

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UCb.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UCb.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1 - Toute construction de toute nature, excepté celles indiquées dans l'article UCb.1.2.

2 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.

4 - La construction et la reconstruction des sous-sols dans les secteurs concernés par la crue moyenne de 1978 dont le périmètre est identifié dans l'annexe 5 du présent document et sur le plan 5.3. au 5000ème des Annexes.

5 - La transformation en habitations des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, est interdite au niveau de la parcelle suivante :
- avenue du Général de Gaulle : BA 1.

UCb.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1 - L'extension d'une construction existante à condition qu'elle s'intègre dans le volume existant de la construction principale et qu'elle soit limitée à 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent document.

2 - Les abris de jardin à condition qu'ils ne dépassent pas 15 m² de surface au sol et 3 mètres de hauteur et dans la limite d'un par habitation.

3 - Les infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

4 - Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

5 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux"[1] matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité.
En zone rouge de la carte des risques retraits et gonflements des sols argileux, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol soit réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé.

6 - Tout projet de plus de 1 000 m² situé en classe 3 des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles inscrites au SAGE de l'Yerres ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement l'absence de caractère humide du secteur concerné par le projet selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

ARTICLE UCb.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION II
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UCb.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UCb.3.1. Emprise au sol

Sans objet

UCb.3.2. Hauteur des constructions

1 - La hauteur de l'extension d'une construction existante ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante

2 - La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

UCb.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures

Une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

UCb.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

[1] Se référer à la carte présentée en annexe 1 du présent règlement

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UCb.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

UCb.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Sans objet

ARTICLE UCb.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UCb.4.1. Dispositions générales

1 - Les extensions autorisées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

UCb.4.2. Composition des extensions

Les extensions doivent s'intégrer, par la forme et les matériaux, à la construction principale existante.

UCb.4.6. Clôtures

1 - La clôture devra permettre le passage de la petite faune.

2 - En cas de création ou de modification des clôtures sur rue des propriétés bordant les routes départementales, une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

ARTICLE UCb.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les plantations existantes doivent être maintenues en dehors de celles remplacées par la construction d'une terrasse d'une superficie maximale de 20 m² au sol.

2 - La plantation d'espèces invasives est interdite.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

ARTICLE UCb.6 - STATIONNEMENT

1 - Lorsque les travaux portent sur une construction existante à usage d'habitat, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires si ces travaux n'ont pas pour effet de créer de nouveaux logements. Dans le cas contraire, les normes définies ci-dessous pour l'habitat sont exigibles pour chaque logement créé.

2 - Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

3 - Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres ;
- dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres.

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

4 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

SECTION III
EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UCb.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UCb.7.1. Accès

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

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

3 - En cas de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès sur une route départementale.

UCb.7.2. Voirie

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

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
09_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

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

3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UCb.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UCb.8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

UCb.8.2. Assainissement

En fonction de la nature des eaux et de l'activité exercée sur le site, un dispositif de collecte et d'épuration des eaux devra être mis en place afin de respecter les normes de rejets en vigueur annexées au règlement d'assainissement communal.

UCb.8.3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles sera soumis à un prétraitement.

UCb.8.4. Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;

- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage.

En cas d'absence d'infiltration possible sur l'unité foncière, le règlement du SyAGE doit être respecté.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

Dans le cas d'une impossibilité technique liée à la nature du sol, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

UCb.8.5. Autres réseaux

1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UCb.8.6. Déchets urbains

1- L'aire de stockage des containers doit se faire sur le domaine privé. Cette aire devra être aménagée afin d'éviter que les containers ne se retrouvent sur le domaine public et en particulier une route départementale.

2 - Les constructions, à l'exception des constructions individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants qui doivent respecter les prescriptions techniques du SIETOM.

3 - Dans le cas de points relais extérieurs ou de bornes d'apport volontaire - BAV - ils devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière en respectant les prescriptions techniques du SIETOM.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UCc

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UCc.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UCc.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

2 - Les constructions à usage de commerce.

3 - Les constructions à usage industriel.

4 - Les constructions à usage d'artisanat.

5 - Les constructions à usage d'entrepôt.

6 - Les constructions à usage de bureau.

7 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

8 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

9 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.

10 - Tous types de constructions dans une bande de 5 mètres calculée de part et d'autre du haut des berges du ru de la Ménagerie.

UCc.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet ainsi qu'aux aménagements paysagers.
Les affouillements et exhaussements des sols sont également autorisés dans les secteurs affectés par le risque naturel lié au ruissellement pluvial.

2 - Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

3 - Les annexes à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m² de surface de plancher et 3 mètres de hauteur, et dans la limite d'une annexe par unité foncière.

4 - Les abris de jardin à condition qu'ils ne dépassent pas 15 m² de surface au sol et 3 mètres de hauteur, et dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière.

5 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux"[1] matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité.
En zone rouge de la carte des risques retraits et gonflements des sols argileux, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol soit réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé.

6 - Tout projet de plus de 1 000 m² situé en classe 3 des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles inscrites au SAGE de l'Yerres ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement l'absence de caractère humide du secteur concerné par le projet selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

ARTICLE UCc.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION II
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UCc.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UCc.3.1. Emprise au sol

1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes (à l'exception des carports, des charreteries, des auvents et des bûchers), ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UCc.3.2. Hauteur des constructions

1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

[1] Se référer à la carte présentée en annexe 1 du présent règlement

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

2 - La hauteur des constructions se définit comme suit :

- 9 mètres au faîtage ;
- 6 mètres à l'égout du toit.

3 - La hauteur totale des annexes, des abris de jardin, des carports, des charreteries, des auvents et des bûchers ne peut excéder 3 mètres.

4 - L'extension mesurée[1] d'une construction existante, dont la hauteur ne respecte par cet article, peut être autorisée à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UCc.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures

1 - Toutes les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies publiques et privées ou emprises publiques ;
- avec une marge de recul d'au moins 4 mètres des voies publiques et privées ou emprises publiques.

2 - Les aménagements tels que perrons, marquises, auvents, pergolas, escaliers, sas d'entrée d'une emprise au sol de moins de 5 m², sont autorisés à l'avant des constructions même si leur implantation ne respecte pas le point 1 du présent article, mais sans toutefois se situer dans la bande des 2 mètres par rapport à l'alignement.

3 - L'extension mesurée[2] ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

4 - Une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

5 - Cet article ne s'applique ni aux annexes ni aux abris de jardin.

6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

[1] Se référer à la définition en page 13 du présent document
[2] Se référer à la définition en page 13 du présent document

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UCc.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Les constructions doivent être implantées soit :

- d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- sur une des limites séparatives latérales ;
- en retrait des limites séparatives.

2 - En cas de retrait, celui-ci doit être égal à :

- une distance minimale de 8 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 60 cm du sol ;
- une distance minimum de 2,50 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade ne comporte pas de vue directe.

3 - Cet article ne s'applique pas aux annexes, aux abris de jardin, aux carports, aux charreteries, aux auvents et aux bûchers.

4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UCc.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

UCc.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...

2 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs des usagers.

3 - Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- la pose de panneaux solaires sur le versant de toiture sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

4 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

ARTICLE UCc.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UCc.4.1. Dispositions générales

1 - L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes ou avec les constructions existantes édifiées sur la parcelle.

3 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

4 - Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.

5 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

UCc.4.2. Composition des constructions

1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

4 - Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

5 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.

6 - Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.

UCc.4.3. Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

UCc.4.4. Toitures

1 - Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

2 - Les toitures seront en pente et réalisées en matériaux traditionnels. Elles devront se composer d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° sauf pour les vérandas.

3 - Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises pour les vérandas.

4 - Seuls les chien-assis et les lucarnes rampantes sont interdits pour permettre l'éclairement éventuel des combles (se référer à la définition des lucarnes).

5 - Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les tuiles canal sont interdites.

6 - Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

7 - L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, ...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faîtage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

8 - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à en limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant leur intégration dans les éléments du bâti.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703500-20250310-DELIB_571_2

UCc.4.5. Annexes

1 - Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

2 - Les annexes pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à deux pans soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

UCc.4.6. Clôtures

1 - Les clôtures bordant les voies publiques ou privées peuvent :

- soit être constituées d'un mur plein, dans la limite d'une hauteur ne dépassant pas 1,60 mètre ;
- soit être constituées d'une partie pleine sur 0,90 mètre de hauteur maximum piliers et portails exclus, avec au-dessus des éléments qui doivent conserver une transparence visuelle avec une composition respectant au minimum 1/3 de vide et au maximum 2/3 de plein, sans dépasser 1,80 mètre de hauteur. La clôture peut cependant être doublée par une haie végétale.

2 - Les portes et portails ainsi que leurs piliers ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.

3 - Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur totale et seront constituées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.

4 - Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

5 - En cas de création ou de modification des clôtures sur rue des propriétés bordant les routes départementales, une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCc.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UCc.5.1. Traitement des espaces libres

1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées en privilégiant les essences locales.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

2 - Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est annexée au présent document. De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées a également été annexée au présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.

UCc.5.2. Espaces verts

1 - La surface des espaces verts représentera au moins 25% de la surface totale du terrain et sera conservée en espace de pleine terre.

2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCc.6 - STATIONNEMENT

UCc.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

3 - Lorsque les travaux portent sur une construction existante à usage d'habitat, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire si ces travaux n'ont pas pour effet de créer de nouveaux logements. Dans le cas contraire, les normes définies ci-dessus pour l'habitat sont exigibles pour chaque logement créé.

4 - Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres ;
- dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres.

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UCc.6.2. Places de stationnement pour les vélos

- pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :

  - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;

  - 1,5 m² par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.

  L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%[1] de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;

- pour les établissements scolaires : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%[2] de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
  Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

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

SECTION III
EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UCc.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UCc.7.1. Accès

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

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

3 - Un seul accès par unité foncière pour les véhicules motorisés est autorisé.

4 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

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

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

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

5 - En cas de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès sur une route départementale.

UCc.7.2. Voirie

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

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

3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UCc.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UCc.8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

UCc.8.2. Assainissement

En fonction de la nature des eaux et de l'activité exercée sur le site, un dispositif de collecte et d'épuration des eaux devra être mis en place afin de respecter les normes de rejets en vigueur annexées au règlement d'assainissement communal.

UCc.8.3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles sera soumis à un prétraitement.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UCc.8.4. Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;

- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage.

Dans le cas d'une impossibilité technique liée à la nature du sol, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

En cas d'absence d'infiltration possible sur l'unité foncière, le règlement du SyAGE doit être respecté.

UCc.8.5. Autres réseaux

1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UCc.8.6. Déchets urbains

1- L'aire de stockage des containers doit se faire sur le domaine privé. Cette aire devra être aménagée afin d'éviter que les containers ne se retrouvent sur le domaine public et en particulier une route départementale.

2 - Les constructions, à l'exception des constructions individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées,...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants qui doivent respecter les prescriptions techniques du SIETOM.

3 - Dans le cas de points relais extérieurs ou de bornes d'apport volontaire - BAV - ils devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière en respectant les prescriptions techniques du SIETOM.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
00_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UCd

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UCd.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UCd.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1 - Toute construction de toute nature, excepté celles indiquées dans l'article UCd.1.2.

2 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.

4 - Tous types de constructions dans une bande de 5 mètres calculée de part et d'autre du haut des berges du ru de la Ménagerie.

5 - La construction et la reconstruction des sous-sols dans les secteurs concernés par la crue moyenne de 1978 dont le périmètre est identifié dans l'annexe 5 du présent document et sur le plan 5.3. au 5000ème des Annexes.

UCd.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1 - L'extension d'une construction existante.

2 - Les annexes à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m² de surface de plancher et 3 mètres de hauteur, et dans la limite d'une annexe par lot de jouissance.

3 - Les abris de jardin à condition qu'ils ne dépassent pas 15 m² de surface au sol et 3 mètres de hauteur, et dans la limite d'un abri de jardin par lot de jouissance.

4 - Les infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

5 - Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

6 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux"[1] matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité.
En zone rouge de la carte des risques retraits et gonflements des sols argileux, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol soit réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé.

7 - Tout projet de plus de 1 000 m² situé en classe 3 des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles inscrites au SAGE de l'Yerres ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement l'absence de caractère humide du secteur concerné par le projet selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

ARTICLE UCd.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION II
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UCd.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UCd.3.1. Emprise au sol

1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes (à l'exception des carports, des charreteries, des auvents et des bûchers), ne peut excéder 25% de la superficie du lot de jouissance.

2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UCd.3.2. Hauteur des constructions

1 - La hauteur de l'extension d'une construction existante de doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.

2 - La hauteur des annexes, des abris de jardin, des carports, des charreteries, des auvents et des bûchers est limitée à 3 mètres.

3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

[1] Se référer à carte présentée en annexe 1 du présent règlement

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UCd.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures

1 - L'extension d'une construction existante doit être implantée :

- soit en retrait avec un minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées ou emprises publiques ;

- soit dans l'alignement de la façade de la construction qu'elle étend.

2 - Les aménagements tels que perrons, marquises, auvents, pergolas, escaliers, sas d'entrée d'une emprise au sol de moins de 5 m², sont autorisés à l'avant des constructions même si leur implantation ne respecte pas le point 1 du présent article, mais sans toutefois se situer dans la bande des 3 mètres par rapport à l'alignement.

3 - Une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

4 - Dans le cas de reconstruction après sinistre, la construction nouvelle s'implantera en observant la même marge de recul que la construction initiale.

5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UCd.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives du lot de jouissance. Le retrait sera égal à :

- une distance minimale de 8 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 60 cm du sol ;

- une distance minimum de 3 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade ne comporte pas de vue directe.

2 - Cet article ne s'applique pas aux annexes, aux abris de jardin, aux carports, aux charreteries, aux auvents et aux bûchers.

3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UCd.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UCd.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...

2 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs des usagers.

3 - Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- la pose de panneaux solaires sur le versant de toiture sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade.

4 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

ARTICLE UCd.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UCd.4.1. Dispositions générales

1 - L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes ou avec les constructions existantes édifiées sur la parcelle.

3 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

4 - Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

5 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

UCd.4.2. Composition des constructions

1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

4 - Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

5 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.

6 - Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.

UCd.4.3. Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

UCd.4.4. Toitures

1 - Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

2 - Les toitures seront en pente et réalisées en matériaux traditionnels. Elles devront se composer d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° sauf pour les vérandas.

3 - Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises pour les vérandas.

4 - Seuls les chien-assis et les lucarnes rampantes sont interdits pour permettre l'éclairement éventuel des combles (se référer à la définition des lucarnes).

5 - Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les tuiles canal sont interdites.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

6 - Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

7 - L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, ...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faîtage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

8 - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à en limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant leur intégration dans les éléments du bâti.

UCd.4.5. Annexes

1 - Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

2 - Les annexes pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à deux pans soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

UCd.4.6. Clôtures

1 - Les clôtures bordant les voies publiques ou privées peuvent :

- soit être constituées d'un mur plein, dans la limite d'une hauteur ne dépassant pas 1,60 mètre ;

- soit être constituées d'une partie pleine sur 0,90 mètre de hauteur maximum piliers et portails exclus, avec au-dessus des éléments qui doivent conserver une transparence visuelle avec une composition respectant au minimum 1/3 de vide et au maximum 2/3 de plein, sans dépasser 1,80 mètre de hauteur. La clôture peut cependant être doublée par une haie végétale.

2 - Les portes et portails ainsi que leurs piliers ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.

3 - Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur totale et seront constituées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;

- d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;

- d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.

4 - Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

5 - En cas de création ou de modification des clôtures sur rue des propriétés bordant les routes départementales, une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCd.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UCd.5.1. Traitement des espaces libres

1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées en privilégiant les essences locales.

2 - Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est annexée au présent document. De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées a également été annexée au présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.

UCd.5.2. Espaces verts

1 - La surface des espaces verts représentera au moins 40% de la surface totale du terrain et sera conservée en espace de pleine terre.

2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCd.6 - STATIONNEMENT

UCd.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

3 - Lorsque les travaux portent sur une construction existante à usage d'habitat, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire si ces travaux n'ont pas pour effet de créer de nouveaux logements. Dans le cas contraire, les normes définies ci-dessus pour l'habitat sont exigibles pour chaque logement créé.

4 - Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres ;
- dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres ;

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

UCd.6.2. Places de stationnement pour les vélos

- pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
  - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
  - 1,5 m² par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.

  L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%[1] de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;

- pour les établissements scolaires : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%[2] de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
  Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

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

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

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

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

SECTION III
EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UCd.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UCd.7.1. Accès

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

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

3 - Un seul accès par lot de jouissance pour les véhicules motorisés est autorisé.

4 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

5 - En cas de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès sur une route départementale.

UCd.7.2. Voirie

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

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

3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UCd.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UCd.8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UCd.8.2. Assainissement

En fonction de la nature des eaux et de l'activité exercée sur le site, un dispositif de collecte et d'épuration des eaux devra être mis en place afin de respecter les normes de rejets en vigueur annexées au règlement d'assainissement communal.

UCd.8.3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles sera soumis à un prétraitement.

UCd.8.4. Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur le lot de jouissance doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise du lot de jouissance est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;

- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage.

Dans le cas d'une impossibilité technique liée à la nature du sol, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

En cas d'absence d'infiltration possible sur l'unité foncière, le règlement du SyAGE doit être respecté.

UCd.8.5. Autres réseaux

1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UCd.8.6. Déchets urbains

1- L'aire de stockage des containers doit se faire sur le domaine privé. Cette aire devra être aménagée afin d'éviter que les containers ne se retrouvent sur le domaine public et en particulier une route départementale.

2 - Les constructions, à l'exception des constructions individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants qui doivent respecter les prescriptions techniques du SIETOM.

3 - Dans le cas de points relais extérieurs ou de bornes d'apport volontaire - BAV - ils devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière en respectant les prescriptions techniques du SIETOM.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UCe

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UCe.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UCe.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

2 - Les constructions à usage de commerce.

3 - Les constructions à usage industriel.

4 - Les constructions à usage d'artisanat.

5 - Les constructions à usage d'entrepôt.

6 - Les constructions à usage de bureau.

7 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

8 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

9 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.

10 - Tous types de constructions dans une bande de 5 mètres calculée de part et d'autre du haut des berges du ru de la Ménagerie.

11 - La carte "remontée de la nappe phréatique"[1] matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique.
Dans les secteurs concernés par la nappe sub affleurante, où le risque devra être reprécisé par une étude de sol à la parcelle, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.

[1] Se référer à carte présentée en annexe 2 du présent règlement

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UCe.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet ainsi qu'aux aménagements paysagers.
Les affouillements et exhaussements des sols sont également autorisés dans les secteurs affectés par le risque naturel lié au ruissellement pluvial.

2 - en zone 2[1] relative aux risques liés à l'établissement de la société STEN, l'aménagement et/ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions et le changement de destination des constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux risques.

3 - Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.

4 - Les annexes à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m² de surface de plancher et 3 mètres de hauteur, et dans la limite d'une annexe par unité foncière.

5 - Les abris de jardin à condition qu'ils ne dépassent pas 15 m² de surface au sol et 3 mètres de hauteur, et dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière.

6 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux"[2] matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité.
En zone rouge de la carte des risques retraits et gonflements des sols argileux, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol soit réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé.

7 - La carte "remontée de la nappe phréatique"[3] matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique.
Dans ces secteurs, où le risque devra être reprécisé par une étude de sol à la parcelle, les constructions sont autorisées à condition que le constructeur prenne toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité de ces constructions. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, ...
Dans les secteurs concernés par la nappe sub affleurante, où le risque devra être reprécisé par une étude de sol à la parcelle, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.

8 - Tout projet de plus de 1 000 m² situé en classe 3 des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles inscrites au SAGE de l'Yerres ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement l'absence de caractère humide du secteur concerné par le projet selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

---

[1] Se référer à l'annexe 3 du présent règlement
[2] Se référer à la carte présentée en annexe 1 du présent règlement
[3] Se référer à carte présentée en annexe 2 du présent règlement

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

ARTICLE UCe.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION II
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UCe.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UCe.3.1. Emprise au sol

1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes (à l'exception des carports, des charreteries, des auvents et des bûchers), ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UCe.3.2. Hauteur des constructions

1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

2 - La hauteur des constructions se définit comme suit :

- 7 mètres au faîtage ;
- 3 mètres à l'égout du toit.

3 - La hauteur totale des annexes, des abris de jardin, des carports, des charreteries, des auvents et des bûchers ne peut excéder 3 mètres.

4 - L'extension mesurée[1] d'une construction existante, dont la hauteur ne respecte par cet article, peut être autorisée à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UCe.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures

1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande comprise entre 4 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées ou emprises publiques et places existantes.

[1] Se référer à la définition en page 13 du présent document

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

2 - L'extension des constructions existantes est autorisée au-delà de la bande des 20 mètres.

3 - L'extension mesurée[1] ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

4 - Une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

5 - Cet article ne s'applique ni aux annexes, ni aux abris de jardin, ni aux piscines et à leurs locaux.

6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UCe.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait sera égal à :

- une distance minimale de 8 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 60 cm du sol ;

- une distance minimum de 2,50 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade ne comporte pas de vue directe.

2 - L'extension mesurée[2] ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives, à condition qu'il n'y ait pas de vue.

3 - Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres qui peuvent être construites en limite de propriété ou en retrait, dans la limite d'une annexe par unité foncière.

4 - Cet article ne s'applique pas aux annexes, aux abris de jardin, aux carports, aux charreteries, aux auvents et aux bûchers.

5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

[1] Se référer à la définition en page 13 du présent document
[2] Se référer à la définition en page 13 du présent document

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UCe.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

UCe.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...

2 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs des usagers.

3 - Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- la pose de panneaux solaires sur le versant de toiture sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade.

4 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

ARTICLE UCe.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UCe.4.1. Dispositions générales

1 - L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes ou avec les constructions existantes édifiées sur la parcelle.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
09_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

3 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

4 - Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.

5 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

UCe.4.2. Composition des constructions

1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

4 - Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

5 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.

6 - Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.

UCe.4.3. Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

UCe.4.4. Toitures

1 - Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

2 - Les toitures seront en pente et réalisées en matériaux traditionnels. Elles devront se composer d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° sauf pour les vérandas.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

3 - Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises pour les vérandas.

4 - Seuls les chien-assis et les lucarnes rampantes sont interdits pour permettre l'éclairement éventuel des combles (se référer à la définition des lucarnes).

5 - Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les tuiles canal sont interdites.

6 - Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

7 - L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, ...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faîtage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

8 - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à en limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant leur intégration dans les éléments du bâti.

UCe.4.5. Annexes

1 - Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

2 - Les annexes pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à deux pans soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

UCe.4.6. Clôtures

1 - Les clôtures bordant les voies publiques ou privées peuvent :

- soit être constituées d'un mur plein, dans la limite d'une hauteur ne dépassant pas 1,60 mètre ;

- soit être constituées d'une partie pleine sur 0,90 mètre de hauteur maximum piliers et portails exclus, avec au-dessus des éléments qui doivent conserver une transparence visuelle avec une composition respectant au minimum 1/3 de vide et au maximum 2/3 de plein, sans dépasser 1,80 mètre de hauteur. La clôture peut cependant être doublée par une haie végétale.

2 - Les portes et portails ainsi que leurs piliers ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

3 - Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur totale et seront constituées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.

4 - Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

5 - En cas de création ou de modification des clôtures sur rue des propriétés bordant les routes départementales, une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

6- Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCe.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UCe.5.1. Traitement des espaces libres

1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées en privilégiant les essences locales.

2 - Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est annexée au présent document. De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées a également été annexée au présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.

UCe.5.2. Espaces verts

1 - La surface des espaces verts représentera au moins 25% de la surface totale du terrain et sera conservée en espace de pleine terre.

2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCe.6 - STATIONNEMENT

UCe.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

2 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

3 - Lorsque les travaux portent sur une construction existante à usage d'habitat, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire si ces travaux n'ont pas pour effet de créer de nouveaux logements. Dans le cas contraire, les normes définies ci-dessus pour l'habitat sont exigibles pour chaque logement créé.

4 - Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres ;
- dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres.

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

UCe.6.2. Places de stationnement pour les vélos

- pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
  - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
  - 1,5 m² par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.

  L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%[1] de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les établissements scolaires : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%[1] de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

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

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

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

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

SECTION III
EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UCe.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UCe.7.1. Accès

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

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

3 - Un seul accès par unité foncière pour les véhicules motorisés est autorisé.

4 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

5 - En cas de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès sur une route départementale.

UCe.7.2. Voirie

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

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

3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

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

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

ARTICLE UCe.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UCe.8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

UCe.8.2. Assainissement

En fonction de la nature des eaux et de l'activité exercée sur le site, un dispositif de collecte et d'épuration des eaux devra être mis en place afin de respecter les normes de rejets en vigueur annexées au règlement d'assainissement communal.

UCe.8.3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles sera soumis à un prétraitement.

UCe.8.4. Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage.

Dans le cas d'une impossibilité technique liée à la nature du sol, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

En cas d'absence d'infiltration possible sur l'unité foncière, le règlement du SyAGE doit être respecté.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UCe.8.5. Autres réseaux

1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UCe.8.6. Déchets urbains

1- L'aire de stockage des containers doit se faire sur le domaine privé. Cette aire devra être aménagée afin d'éviter que les containers ne se retrouvent sur le domaine public et en particulier une route départementale.

2 - Les constructions, à l'exception des constructions individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées,...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants qui doivent respecter les prescriptions techniques du SIETOM.

3 - Dans le cas de points relais extérieurs ou de bornes d'apport volontaire - BAV - ils devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière en respectant les prescriptions techniques du SIETOM.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UCp

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UCp.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UCp.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

2 - Les constructions à usage de commerce.

3 - Les constructions à usage industriel.

4 - Les constructions à usage d'artisanat.

5 - Les constructions à usage d'entrepôt.

6 - Les constructions à usage de bureau.

7 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

8 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

9 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.

10 - Tous types de constructions dans une bande de 5 mètres calculée de part et d'autre du haut des berges du ru de la Ménagerie.

11 - La carte "remontée de la nappe phréatique"[1] matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique.
Dans les secteurs concernés par la nappe sub affleurante, où le risque devra être reprécisé par une étude de sol à la parcelle, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.

[1] Se référer à carte présentée en annexe 2 du présent règlement

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UCp.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet ainsi qu'aux aménagements paysagers.
Les affouillements et exhaussements des sols sont également autorisés dans les secteurs affectés par le risque naturel lié au ruissellement pluvial.

2 - Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.

3 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux"[1] matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité.
En zone rouge de la carte des risques retraits et gonflements des sols argileux, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol soit réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé.

4 - La carte "remontée de la nappe phréatique"[2] matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique.
Dans ces secteurs, où le risque devra être reprécisé par une étude de sol à la parcelle, les constructions sont autorisées à condition que le constructeur prenne toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité de ces constructions. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, ...
Dans les secteurs concernés par la nappe sub affleurante, où le risque devra être reprécisé par une étude de sol à la parcelle, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.

5 - Tout projet de plus de 1 000 m² situé en classe 3 des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles inscrites au SAGE de l'Yerres ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement l'absence de caractère humide du secteur concerné par le projet selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

ARTICLE UCp.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

[1] Se référer à carte présentée en annexe 1 du présent règlement
[2] Se référer à carte présentée en annexe 2 du présent règlement

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

SECTION II
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UCp.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UCp.3.1. Emprise au sol

1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes (à l'exception des carports, des charreteries, des auvents et des bûchers), ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UCp.3.2. Hauteur des constructions

1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

2 - La hauteur des constructions se définit comme suit :

- 9 mètres au faîtage ;
- 6 mètres à l'égout du toit.

3 - La hauteur totale des annexes, des abris de jardin, des carports, des charreteries, des auvents et des bûchers ne peut excéder 3 mètres.

4 - L'extension mesurée[1] d'une construction existante, dont la hauteur ne respecte par cet article, peut être autorisée à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UCp.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures

1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 25 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées ou emprises publiques et places existantes.

2 - Le long de la route de Roissy, les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 30 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées ou emprises publiques et places existantes.

[1] Se référer à la définition en page 13 du présent document

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

3 - Une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

4 - L'extension mesurée[1] ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

5 - Cet article ne s'applique ni aux annexes, ni aux abris de jardin, ni aux piscines et à leurs locaux.

6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UCp.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait sera égal à :

- une distance minimale de 8 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 60 cm du sol ;

- une distance minimum de 4 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade ne comporte pas de vue directe.

2 - L'extension mesurée[2] ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives, à condition qu'il n'y ait pas de vue.

3 - Cet article ne s'applique pas aux annexes, aux abris de jardin, aux carports, aux charreteries, aux auvents et aux bûchers.

4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UCp.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

UCp.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...

[1] Se référer à la définition en page 13 du présent document
[2] Se référer à la définition en page 13 du présent document

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

2 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs des usagers.

3 - Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- la pose de panneaux solaires sur le versant de toiture sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade.

4 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

ARTICLE UCp.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UCp.4.1. Dispositions générales

1 - L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes ou avec les constructions existantes édifiées sur la parcelle.

3 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

4 - Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.

5 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UCp.4.2. Composition des constructions

1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

4 - Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

5 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.

6 - Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.

UCp.4.3. Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

UCp.4.4. Toitures

1 - Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

2 - Les toitures seront en pente et réalisées en matériaux traditionnels. Elles devront se composer d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° sauf pour les vérandas.

3 - Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises pour les vérandas.

4 - Seuls les chien-assis et les lucarnes rampantes sont interdits pour permettre l'éclairement éventuel des combles (se référer à la définition des lucarnes).

5 - Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les tuiles canal sont interdites.

6 - Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
09_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

7 - L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, ...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faîtage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

8 - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à en limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant leur intégration dans les éléments du bâti.

UCp.4.5. Annexes

1 - Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

2 - Les annexes pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à deux pans, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

UCp.4.6. Clôtures

1 - Les clôtures bordant les voies publiques ou privées peuvent :

- soit être constituées d'un mur plein, dans la limite d'une hauteur ne dépassant pas 1,60 mètre ;

- soit être constituées d'une partie pleine sur 0,90 mètre de hauteur maximum piliers et portails exclus, avec au-dessus des éléments qui doivent conserver une transparence visuelle avec une composition respectant au minimum 1/3 de vide et au maximum 2/3 de plein, sans dépasser 1,80 mètre de hauteur. La clôture peut cependant être doublée par une haie végétale.

2 - Les portes et portails ainsi que leurs piliers ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.

3 - Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur totale et seront constituées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;

- d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;

- d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.

4 - Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

5 - En cas de création ou de modification des clôtures sur rue des propriétés bordant les routes départementales, une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
09_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCp.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UCp.5.1. Traitement des espaces libres

1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées en privilégiant les essences locales.

2 - Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est annexée au présent document. De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées a également été annexée au présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.

UCp.5.2. Espaces verts

1 - La surface des espaces verts représentera au moins 40% de la surface totale du terrain et sera conservée en espace de pleine terre.

2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCp.6 - STATIONNEMENT

UCp.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

3 - Lorsque les travaux portent sur une construction existante à usage d'habitat, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire si ces travaux n'ont pas pour effet de créer de nouveaux logements. Dans le cas contraire, les normes définies ci-dessus pour l'habitat sont exigibles pour chaque logement créé.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

4 - Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres ;
- dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres.

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

5 - Pour toutes les constructions nouvelles - ou les changements de destinations - implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement au sein de la parcelle et les aires de manœuvre devront être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle.

UCp.6.2. Places de stationnement pour les vélos

- pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
  - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
  - 1,5 m² par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.

  L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%[1] de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;

- pour les établissements scolaires : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%[2] de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
  Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

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

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

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

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
09_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

SECTION III
EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UCp.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UCp.7.1. Accès

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

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

3 - Un seul accès par unité foncière pour les véhicules motorisés est autorisé.

4 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

5 - En cas de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès sur une route départementale.

UCp.7.2. Voirie

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

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

3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UCp.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UCp.8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UCp.8.2. Assainissement

En fonction de la nature des eaux et de l'activité exercée sur le site, un dispositif de collecte et d'épuration des eaux devra être mis en place afin de respecter les normes de rejets en vigueur annexées au règlement d'assainissement communal.

UCp.8.3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles sera soumis à un prétraitement.

UCp.8.4. Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;

- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage.

Dans le cas d'une impossibilité technique liée à la nature du sol, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

En cas d'absence d'infiltration possible sur l'unité foncière, le règlement du SyAGE doit être respecté.

UCp.8.5. Autres réseaux

1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UCp.8.6. Déchets urbains

1- L'aire de stockage des containers doit se faire sur le domaine privé. Cette aire devra être aménagée afin d'éviter que les containers ne se retrouvent sur le domaine public et en particulier une route départementale.

2 - Les constructions, à l'exception des constructions individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées,...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants qui doivent respecter les prescriptions techniques du SIETOM.

3 - Dans le cas de points relais extérieurs ou de bornes d'apport volontaire - BAV - ils devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière en respectant les prescriptions techniques du SIETOM.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UD

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UD.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UD.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1 - Les constructions à usage industriel.

2 - Les constructions à usage d'entrepôt.

3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.

6 - La transformation en habitations des commerces existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, est interdite au niveau des parcelles suivantes :
- place de la gare : AR 87 et 88.
- avenue du Général Leclerc : BL 148.

7 - Tous types de constructions dans une bande de 5 mètres calculée de part et d'autre du haut des berges du ru de la Ménagerie.

8 - La construction et la reconstruction des sous-sols dans les secteurs concernés par la crue moyenne de 1978 dont le périmètre est identifié dans l'annexe 5 du présent document et sur le plan 5.3. au 5000ème des Annexes.

UD.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1 - Dans le cas d'une opération de démolition - reconstruction, le linéaire commercial, artisanal ou de bureaux protégé devra être maintenu sur rue et en façade d'immeuble. Cependant les surfaces initiales pourront être modifiées.

2 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

3 - Les constructions à usage artisanal et de commerce à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

4 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, parcs de stationnement, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, ... ;

- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

5 - Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.

6 - L'extension mesurée[1] ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

7 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux"[2] matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité.
En zone rouge de la carte des risques retraits et gonflements des sols argileux, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol soit réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé.

8 - Tout projet de plus de 1 000 m² situé en classe 3 des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles inscrites au SAGE de l'Yerres ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement l'absence de caractère humide du secteur concerné par le projet selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

ARTICLE UD.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le sous-secteur UDa :

Tout programme de logements devra comporter au moins 40% de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi S.R.U. En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.

[1] Se référer à la définition en page 13 du présent document
[2] Se référer à la carte présentée en annexe 1 du présent règlement

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

Dans le sous-secteur UDb :

Tout programme de logements devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi S.R.U. En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.

SECTION II
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UD.3.1. Emprise au sol

1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes (à l'exception des carports, des charreteries, des auvents et des bûchers), ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UD.3.2. Hauteur des constructions

1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

2 - La hauteur totale des constructions ne peut excéder 15 mètres.

3 - La hauteur totale des annexes, des abris de jardin, des carports, des charreteries, des auvents et des bûchers ne peut excéder 3 mètres.

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

5 - L'extension mesurée[1] d'une construction existante, dont la hauteur ne respecte par cet article, peut être autorisée à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

[1] Se référer à la définition en page 13 du présent document

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UD.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures

1 - Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 5 mètres des voies publiques et privées ou emprises publiques.

2 - Les aménagements tels que perrons, marquises, auvents, pergolas, escaliers, sas d'entrée d'une emprise au sol de moins de 5 m², sont autorisés à l'avant des constructions même si leur implantation ne respecte pas le point 1 du présent article, mais sans toutefois se situer dans la bande des 3 mètres par rapport à l'alignement.

3 - Dans le sous-secteur UDa, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 3 mètres des voies publiques et privées ou emprises publiques.

4 - Dans le sous-secteur UDb, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 4 mètres des voies publiques et privées ou emprises publiques.

5 - L'extension mesurée[1] ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

6 - Une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

7 - Cet article ne s'applique pas aux annexes.

8 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UD.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait sera égal à :

- une distance minimale de 8 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 60 cm du sol ;

- une distance minimum de 4 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade ne comporte pas de vue directe.

2 - Dans le sous-secteur UDa, les constructions doivent être implantées soit sur une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives. Le retrait sera égal à :

- une distance minimale de 8 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 60 cm du sol ;

[1] Se référer à la définition en page 13 du présent document

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

- une distance minimum de 2,5 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade ne comporte pas de vue directe.

3 - Dans le sous-secteur UDb, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance minimum de 4 mètres

Le long de la limite avec la zone UCe qui comprend le lotissement situé le long de l'allée d'Armainvilliers, une bande d'inconstructibilité de 8 mètres de profondeur comptée à partir de la limite séparative est instaurée comme indiquée sur le plan de zonage. Toutefois cette bande inconstructible peut accueillir du stationnement en sous-sol.

4 - L'extension mesurée[1] ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives, à condition qu'il n'y ait pas de vue.

5 - Cet article ne s'applique pas aux annexes, aux carports, aux charreteries, aux auvents et aux bûchers.

6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UD.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :

- une distance minimale de 8 mètres si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des baies assurant des vues directes ;

- une distance minimale de 4 mètres si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de baie assurant une vue directe.

2 - Cet article ne s'applique pas aux annexes.

3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UD.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...

[1] Se référer à la définition en page 13 du présent document

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

2 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs des usagers.

3 - Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- la pose de panneaux solaires sur le versant de toiture sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade.

- en cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade. L'acrotère pourra contribuer à cette intégration.

4 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

ARTICLE UD.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD.4.1. Dispositions générales

1 - L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes ou avec les constructions existantes édifiées sur la parcelle.

3 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

4 - Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.

5 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UD.4.2. Composition des constructions

1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

4 - Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

5 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.

6 - Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.

UD.4.3. Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

UD.4.4. Toitures

1 - Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

2 - Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.

3 - Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

4 - L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, ...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faîtage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

5 - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à en limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant leur intégration dans les éléments du bâti.

UD.4.5. Annexes

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

UD.4.6. Clôtures

1 - En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

2 - Les clôtures bordant les voies publiques ou privées peuvent :

- soit être constituées d'un mur plein, dans la limite d'une hauteur ne dépassant pas 1,60 mètre ;
- soit être constituées d'une partie pleine sur 0,90 mètre de hauteur maximum piliers et portails exclus, avec au-dessus des éléments qui doivent conserver une transparence visuelle avec une composition respectant au minimum 1/3 de vide et au maximum 2/3 de plein, sans dépasser 1,80 mètre de hauteur. La clôture peut cependant être doublée par une haie végétale.

3 - Les portes et portails ainsi que leurs piliers ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.

4 - Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur totale et seront constituées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.

5 - Les clôtures en limite du ru de la Ménagerie devront obligatoirement être ajourées et ne comporter aucun élément susceptible de faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

6 - En bordure d'espaces boisés, quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

7 - En cas de création ou de modification des clôtures sur rue des propriétés bordant les routes départementales, une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

8 - Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur la reconstruction d'une clôture existante démolie en cas d'un sinistre d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

9 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UD.5.1. Traitement des espaces libres

1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées en privilégiant les essences locales.

2 - Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est annexée au présent document. De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées a également été annexée au présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.

UD.5.2. Espaces verts

1 - La surface des espaces verts représentera au moins 25% de la surface totale du terrain.

2 - Les espaces verts implantés sur dalle devront comprendre une épaisseur de terre végétale de 0,60 m minimum.

3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD.6 - STATIONNEMENT

UD.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.

4 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres[1] autour de la gare : 1 place de stationnement par logement[2] ;

[1] Se référer au plan de zonage
[2] Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

- pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1,5 place de stationnement par logement ;

- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées[1] ainsi que les résidences universitaires[2] situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement[3] ;

- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées[3] ainsi que résidences universitaires[4] situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;

- pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher ;

- pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;

- pour les constructions à usage de commerces, services et d'artisanat : au-delà de 100 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher ;

- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

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

6 - En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes règlementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.

7 - Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;

- largeur : 2,30 mètres ;

- dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres.

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

[1] Etablissements mentionnés au 6 du I de l'article L. 312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles
[2] Résidences mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation
[3] Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

8 - Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du nombre de place de stationnement exigée pour les constructions à usage d'habitation collective.

9 - Pour toutes les constructions nouvelles - ou les changements de destinations - implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement au sein de la parcelle et les aires de manœuvre devront être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle.

UD.6.2. Places de stationnement pour les vélos

- pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :

  - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;

  - 1,5 m² par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.

  L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

- pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m². L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante ;

- pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : sans préjudice des dispositions des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14.8 du Code de la Construction et de l'Habitation, le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 1 place minimum par tranche de 300 m² de surface de plancher.
  Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

- pour les activités : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%[1] de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
  Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%[2] de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;

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

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

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

- pour les établissements scolaires : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%[1] de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
  Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

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

Les constructions à usage de commerces de plus de 500 m², les activités artisanales et les services devront également prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.

SECTION III
EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UD.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UD.7.1. Accès

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

2 - Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3 - En cas de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès sur une route départementale.

UD.7.2. Voirie

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

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

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

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UD.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UD.8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

UD.8.2. Assainissement

En fonction de la nature des eaux et de l'activité exercée sur le site, un dispositif de collecte et d'épuration des eaux devra être mis en place afin de respecter les normes de rejets en vigueur annexées au règlement d'assainissement communal.

UD.8.3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles sera soumis à un prétraitement.

UD.8.4. Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;

- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage.

Dans le cas d'une impossibilité technique liée à la nature du sol, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

En cas d'absence d'infiltration possible sur l'unité foncière, le règlement du SyAGE doit être respecté.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UD.8.5. Autres réseaux

1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UD.8.6. Déchets urbains

1- L'aire de stockage des containers doit se faire sur le domaine privé. Cette aire devra être aménagée afin d'éviter que les containers ne se retrouvent sur le domaine public et en particulier une route départementale.

2 - Les constructions, à l'exception des constructions individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées,...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants qui doivent respecter les prescriptions techniques du SIETOM.

3 - Dans le cas de points relais extérieurs ou de bornes d'apport volontaire - BAV - ils devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière en respectant les prescriptions techniques du SIETOM.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UF

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UF.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UF.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1 - Les constructions à usage d'habitation excepté celles indiquées à l'article UF.1.2.

2 - Les constructions à usage de commerces et d'activités de services.

3 - Les constructions à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

4 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

5 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

6 - Tous types de constructions dans une bande de 5 mètres calculée de part et d'autre du haut des berges du ru de la Ménagerie.

7 - La construction et la reconstruction des sous-sols dans les secteurs concernés par la crue moyenne de 1978 dont le périmètre est identifié dans l'annexe 5 du présent document et sur le plan 5.3. au 5000ème des Annexes.

UF.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.

3 - Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

4 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux"[1] matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité.
En zone rouge de la carte des risques retraits et gonflements des sols argileux, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol soit réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé.

5 - Tout projet de plus de 1 000 m² situé en classe 3 des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles inscrites au SAGE de l'Yerres ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement l'absence de caractère humide du secteur concerné par le projet selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

ARTICLE UF.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION II
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UF.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UF.3.1. Emprise au sol

Sans objet

UF.3.2. Hauteur des constructions

Sans objet

UF3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures

1 - Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait des voies publiques et privées.

UF.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

[1] Se référer à la carte présentée en annexe 1 du présent règlement

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UF.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

UF.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Sans objet

ARTICLE UF.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UF.4.1. Dispositions générales

1 - L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

2 - Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

3 - Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique. Enfin, les matériaux de construction naturels et performants seront privilégiés.

UF.4.2. Composition des constructions

1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Exceptionnellement, il pourra être dérogé à cet article afin de faire cohabiter deux styles architecturaux différents et des couleurs diamétralement opposées.

2 - L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.

3 - Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

4 - L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti. Elle doit être réunie en un seul point de façade ou de toiture ou au sol.

UF.4.3. Volumes

Sans objet

UF.4.4. Toitures

Sans objet

UF.4.5. Annexes

Les annexes doivent, dans la mesure du possible, être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

UF.4.6. Clôtures

1 - En cas de clôtures, elles seront édifiées en fonction de la nature de l'équipement d'intérêt collectif.

2 - En bordure d'espaces boisés, quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

3 - En cas de création ou de modification des clôtures sur rue des propriétés bordant les routes départementales, une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

UF.4.7. Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe 8 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde corps, débords de toiture, fer forgé,...), pourra être imposée ;

- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures ;

- la sauvegarde des appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques,...) pourra être imposée ;

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ou qui s'harmonisent avec les matériaux existants ;

- l'isolation thermique par l'extérieur n'est pas autorisée.

ARTICLE UF.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UF.5.1. Traitement des espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager.

UF.5.2. Espaces verts

1 - Dans la mesure du possible, la protection des plantations existantes devra être assurée.

2 - Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est annexée au présent document. De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées a également été annexée au présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.

ARTICLE UF.6 - STATIONNEMENT

UF.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

1 - Lors de toutes opérations de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement répondant aux besoins des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Les opérations de réhabilitation doivent recevoir des places de stationnement compatibles avec les équipements projetés.

3 - En cas d'extension d'une construction existante, de nouvelles places de stationnement, correspondant aux nouveaux besoins liés à cette extension, seront créées.

4 - Pour toutes les constructions nouvelles - ou les changements de destinations - implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement au sein de la parcelle et les aires de manœuvre devront être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UF.6.2. Places de stationnement pour les vélos

Il est exigé :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;

- pour les établissements scolaires : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
  Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

SECTION III
EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UF.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UF.7.1. Accès

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

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

UF.7.2. Voirie

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

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

3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

ARTICLE UF.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UF.8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

UF.8.2. Assainissement

En fonction de la nature des eaux et de l'activité exercée sur le site, un dispositif de collecte et d'épuration des eaux devra être mis en place afin de respecter les normes de rejets en vigueur annexées au règlement d'assainissement communal.

UF.8.3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles sera soumis à un prétraitement.

UF.8.4. Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;

- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Dans le cas d'une impossibilité technique liée à la nature du sol, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

En cas d'absence d'infiltration possible sur l'unité foncière, le règlement du SyAGE doit être respecté.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
09_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UF.8.5. Autres réseaux

1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UF.8.6. Déchets urbains

1- Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.

2 - Dans le cas de points relais extérieurs ou de bornes d'apport volontaire - BAV - ils devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière en respectant les prescriptions techniques du SIETOM.

3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UX

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UX.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UX.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1 - Les constructions à usage d'habitation excepté celles indiquées à l'article UX.1.2.

2 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

3 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

4 - Tous types de constructions dans une bande de 5 mètres calculée de part et d'autre du haut des berges du ru de la Ménagerie.

5 - La construction et la reconstruction des sous-sols dans les secteurs concernés par la crue moyenne de 1978 dont le périmètre est identifié dans l'annexe 5 du présent document et sur le plan 5.3. au 5000ème des Annexes.

UX.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des activités présentes et également à condition qu'elles soient à l'intérieur du bâtiment d'activité.

2 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.

3 - En zone 1[1] relative aux risques liés à l'établissement de la société STEN, toute nouvelle construction est interdite à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

4 - En zone 2[2] relative aux risques liés à l'établissement de la société STEN, l'aménagement et/ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions et le changement de destination des constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux risques.

[1] Se référer à l'annexe 3 du présent règlement
[2] Se référer à l'annexe 3 du présent règlement

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

5 - En zone hachurée[1] couvrant toute la zone 1 et une partie de la zone 2 et correspondant à une zone d'effets indirects (bris de vitres) dus à la surpression, les constructions sont autorisées à condition d'être adaptées à l'effet de surpression.

6 - Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.

7 - Les constructions à usage industriel, artisanal et de commerce à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

8 - L'extension mesurée[2] ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

9 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux"[3] matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité.
En zone rouge de la carte des risques retraits et gonflements des sols argileux, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol soit réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé.

10 - Tout projet de plus de 1 000 m² situé en classe 3 des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles inscrites au SAGE de l'Yerres ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement l'absence de caractère humide du secteur concerné par le projet selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

ARTICLE UX.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION II
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX.3.1. Emprise au sol

Sans objet

[1] Se référer à l'annexe 3 du présent règlement
[2] Se référer à la définition en page 13 du présent document
[3] Se référer à la carte présentée en annexe 1 du présent règlement

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
09_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UX.3.2. Hauteur des constructions

1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

2 - La hauteur totale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UX.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures

1 - Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 471 et de la D 1004 en l'absence d'une étude urbaine conforme à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 7 mètres des voies publiques et privées ou emprises publiques.

3 - Les autres constructions doivent respecter les obligations de la servitudes relatives aux communications par voies ferrées dite T 1 (se référer au dossier Annexes et au plan des SUP).

4 - L'extension mesurée[1] ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

5 - Une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UX.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

2 - Lorsque la limite est séparative avec une zone d'habitat, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait avec un minimum de 20 mètres. Ce retrait devra être planté selon les conditions fixées à l'article UX.5.

3 - L'extension mesurée[2] ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives.

[1] Se référer à la définition en page 13 du présent document
[2] Se référer à la définition en page 13 du présent document

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
09_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UX.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

UX.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...

2 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

ARTICLE UX.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX.4.1. Dispositions générales

1 - L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes ou avec les constructions existantes édifiées sur la parcelle.

3 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

4 - Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement.

5 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

UX.4.2. Composition des constructions

1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

4 - Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

5 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.

6 - Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.

UX.4.6. Clôtures

1 - En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

2 - Les clôtures bordant les voies publiques ou privées ne peuvent dépasser une hauteur de 1,80 mètre.

3 - Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur totale.

4 - Les clôtures bordant les voies publiques ou privées et en limites séparatives seront constituées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.

5 - Les clôtures en limite du ru de la Ménagerie devront obligatoirement être ajourées et ne comporter aucun élément susceptible de faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

6 - En cas de création ou de modification des clôtures sur rue des propriétés bordant les routes départementales, une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

7 - Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur la reconstruction d'une clôture existante démolie en cas d'un sinistre d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

8 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UX.5.1. Traitement des espaces libres

1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être, dans la mesure du possible, paysagées.

2 - Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est annexée au présent document. De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées a également été annexée au présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.

UX.5.2. Espaces verts

1 - La marge de reculement spéciale de 20 mètres prévue à l'article UX.3.4 du présent règlement sera plantée dans sa totalité par des arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 100 m².

ARTICLE UX.6 - STATIONNEMENT

UX.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.

4 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres[1] autour de la gare : 1 place de stationnement par logement[2] ;

- pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 2 places de stationnement par logement ;

[1] Se référer au plan de zonage
[2] Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217700503-20250310-DELIB_S71_2

- pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher ;

- pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;

- pour les constructions à usage de commerces, de services et d'artisanat : 1 place de stationnement minimum pour 55 m² de surface de plancher ;

- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité.

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

6 - En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes règlementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.

7 - Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;

- largeur : 2,30 mètres ;

- dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres.

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

8 - Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du nombre de place de stationnement exigées pour les constructions à usage d'habitation collective.

9 - Pour toutes les constructions nouvelles - ou les changements de destinations - implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement au sein de la parcelle et les aires de manœuvre devront être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle.

UX.6.2. Places de stationnement pour les vélos

- pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, à partir de plus de deux logements, il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :

  - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;

  - 1,5 m² par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

- pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m². L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante ;

- pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : sans préjudice des dispositions des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14.8 du Code de la Construction et de l'Habitation, le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 1 place minimum par tranche de 300 m² de surface de plancher.
  Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

- pour les activités : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%[1] de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
  Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%[2] de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;

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

Les constructions à usage de commerces de plus de 500 m², les activités artisanales et les services devront également prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.

SECTION III
EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UX.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UX.7.1. Accès

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

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

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

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

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

3 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

4 - En cas de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès sur une route départementale.

UX.7.2. Voirie

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

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

3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UX.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UX.8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

UX.8.2. Assainissement

En fonction de la nature des eaux et de l'activité exercée sur le site, un dispositif de collecte et d'épuration des eaux devra être mis en place afin de respecter les normes de rejets en vigueur annexées au règlement d'assainissement communal.

UX.8.3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles sera soumis à un prétraitement.

UX.8.4. Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;

- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Dans le cas d'une impossibilité technique liée à la nature du sol, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

En cas d'absence d'infiltration possible sur l'unité foncière, le règlement du SyAGE doit être respecté.

UX.8.5. Autres réseaux

1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UX.8.6. Déchets urbains

1- L'aire de stockage des containers doit se faire sur le domaine privé. Cette aire devra être aménagée afin d'éviter que les containers ne se retrouvent sur le domaine public et en particulier une route départementale.

2 - Les constructions doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées,...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants qui doivent respecter les prescriptions techniques du SIETOM.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

A.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1 - Toute construction de toute nature, excepté celles indiquées dans l'article A.1.2.

2 - Toute construction de toute nature dans l'"espace lisière", de la forêt domaniale d'Armainvilliers et de la forêt domaniale de Notre-Dame, identifié au plan de zonage.

3 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.

5 - Tous types de constructions dans une bande de 5 mètres calculée de part et d'autre du haut des berges des rus.

Dans les sous-secteurs Azh et Aezh :

Sauf par la réalisation d'une étude démontrant l'absence de zone humide de classe 2 telle que définie dans l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement, sur le périmètre du projet :

5 - Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.

6 - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

7 - Les affouillements, exhaussements.

8 - La création de plans d'eau artificiels.

9 - Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers.

10 - Le comblement des mares.

11 - Le défrichement des landes.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

12 - L'imperméabilisation des sols.

13 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

A.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1 - Les installations, constructions ou ouvrages techniques, à condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics et sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole.

2 - Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.

3 - Tout projet de plus de 1 000 m² situé en classe 3 des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles inscrites au SAGE de l'Yerres ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement l'absence de caractère humide du secteur concerné par le projet selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

De plus, dans les sous-secteurs Ae et Aezh (en cas d'absence de zone humide démontrée par une étude) :

4 - Les constructions à condition qu'elles soient directement liées aux activités agricoles d'exploitation du centre équestre.

De plus, dans les sous-secteurs Azh et Aezh (en cas d'absence de zone humide démontrée par une étude) :

5 - Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

6 - Les travaux prévus par le plan de gestion.

7 - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, ...).

ARTICLE A.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

SECTION II
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A.3.1. Emprise au sol

Dans les sous-secteurs Ae et Aezh (en cas d'absence de zone humide démontrée par une étude) :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 10% de la superficie du terrain.

A.3.2. Hauteur des constructions

Dans les sous-secteurs Ae et Aezh (en cas d'absence de zone humide démontrée par une étude) :

1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

2 - La hauteur totale des constructions ne peut excéder 8 mètres.

3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques, actuelles ou futures

1 - Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 471 et de la D 1004 en l'absence d'une étude urbaine conforme à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

2 - Une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

A.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

A.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

A.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Dans les sous-secteurs Ae et Aezh (en cas d'absence de zone humide démontrée par une étude) :

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

ARTICLE A.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A.4.1. Dispositions générales

Dans les sous-secteurs Ae et Aezh (en cas d'absence de zone humide démontrée par une étude) :

1 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

A.4.2. Composition des constructions

Dans les sous-secteurs Ae et Aezh (en cas d'absence de zone humide démontrée par une étude) :

1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

A.4.3. Volumes

Dans les sous-secteurs Ae et Aezh (en cas d'absence de zone humide démontrée par une étude) :

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

A.4.4. Clôtures

Dans les sous-secteurs Ae et Aezh (en cas d'absence de zone humide démontrée par une étude) :

1 - Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage. Elles pourront prendre la forme d'un grillage doublé d'une haie vive.

2 - La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 mètres.

3 - En cas de création ou de modification des clôtures sur rue des propriétés bordant les routes départementales, une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

ARTICLE A.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans les sous-secteurs Ae et Aezh (en cas d'absence de zone humide démontrée par une étude) :

1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2 - Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est annexée au présent document. De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales .s avérées a également été annexée au présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.

De plus, dans les sous-secteurs Azh et Aezh (en cas d'absence de zone humide démontrée par une étude) :

3 - Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.

4 - Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles.

5 - Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.

6 - Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

ARTICLE A.6 - STATIONNEMENT

1 - Pour toutes les constructions nouvelles - ou les changements de destinations - implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement au sein de la parcelle et les aires de manœuvre devront être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

Dans le sous-secteur Ae :

2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain.

De plus, dans les sous-secteurs Azh et Aezh :

3 - Si un sous-secteur Azh ou Aezh est ouvert au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucun autre lieu d'implantation ne soit possible, sauf si la réalisation d'une étude démontre l'absence de zone humide de classe 2 telle que définie dans l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

SECTION III
EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A.7.1. Accès

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

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

3 - En cas de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès sur une route départementale.

A.7.2. Voirie

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

2 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

ARTICLE A.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A.8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

A.8.2. Assainissement

En fonction de la nature des eaux et de l'activité exercée sur le site, un dispositif de collecte et d'épuration des eaux devra être mis en place afin de respecter les normes de rejets en vigueur annexées au règlement d'assainissement communal.

A.8.3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

A.8.4. Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;

- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage.

Dans le cas d'une impossibilité technique liée à la nature du sol, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

En cas d'absence d'infiltration possible sur l'unité foncière, le règlement du SyAGE doit être respecté.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

A.8.5. Autres réseaux

1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
09_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

N.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1 - Toute construction de toute nature, excepté celles indiquées dans l'article N.1.2.

2 - Toute construction de toute nature dans l'"espace lisière", de la forêt domaniale d'Armainvilliers et de la forêt domaniale de Notre-Dame, identifié au plan de zonage.

3 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.

5 - Tous types de constructions dans une bande de 5 mètres calculée de part et d'autre du haut des berges du ru de la Ménagerie et des autres rus.

Dans le sous-secteur Nzh :

Sauf par la réalisation d'une étude démontrant l'absence de zone humide de classe 2 telle que définie dans l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement, sur le périmètre du projet :

6 - Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.

7 - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

8 - Les affouillements, exhaussements mis à part pour les travaux liés à la salubrité et à la sécurité publique.

9 - La création de plans d'eau artificiels.

10 - Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers.

11 - Le comblement des mares.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

12 - Le défrichement des landes.

13 - L'imperméabilisation des sols.

14 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

N.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

1 - Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux espaces naturels et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien ou leur mise en valeur.

2 - Les infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

3 - Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.

De plus, dans les sous-secteurs Np, Ncv et Npzh :

4 - Les installations légères à condition qu'elles aient une vocation de loisirs tels que : agrès divers, abris de jeux, matériels de jeux, bancs, kiosque, sanitaires publics, ..., et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, par leur nature ou leur ampleur, à la qualité du site et des paysages.

De plus, dans les sous-secteurs Npzh et Nzh :

5 - Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

6 - Les travaux prévus par le plan de gestion.

7 - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur surface totale n'excède pas 1 000 m², que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, ...).

ARTICLE N.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
09_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

SECTION II
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N.3.1. Emprise au sol

Sans objet.

N.3.2. Hauteur des constructions

1 - La hauteur des abris de jardin ne peut excéder 3 mètres de hauteur totale.

2 - La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

N.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques, actuelles ou futures

1 - Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées.

2 - Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 471 et de la D 1004 en l'absence d'une étude urbaine conforme à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

3 - Une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

N.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives.

N.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

N.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

ARTICLE N.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N.4.1. Dispositions générales

1 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes ou avec les constructions existantes édifiées sur la parcelle.

2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

N.4.2. Composition des constructions

1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

N.4.3. Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

N.4.4. Clôtures

1 - Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage. Elles pourront prendre la forme d'un grillage doublé d'une haie vive.

2 - La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 mètres.

3 - En cas de création ou de modification des clôtures sur rue des propriétés bordant les routes départementales, une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

N.4.5. Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe 8 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde corps, débords de toiture, fer forgé,...), pourra être imposée ;

- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures ;

- la sauvegarde des appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques,...) pourra être imposée ;

- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ou qui s'harmonisent avec les matériaux existants ;

- l'isolation thermique par l'extérieur n'est pas autorisée.

ARTICLE N.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2 - Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est annexée au présent document. De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées a également été annexée au présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.

De plus, dans les sous-secteurs Npzh et Nzh :

3 - Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.

4 - Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles.

5 - Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.

6 - Seuls les "travaux paysagers" et ceux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

ARTICLE N.6 - STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain.

2 - Pour toutes les constructions nouvelles - ou les changements de destinations - implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement au sein de la parcelle et les aires de manœuvre devront être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle.

De plus, dans les sous-secteurs Npzh et Nzh :

3 - Si un sous-secteur est ouvert au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucun autre lieu d'implantation ne soit possible, sauf si la réalisation d'une étude démontre l'absence de zone humide de classe 2 telle que définie dans l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

SECTION III
EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N.7.1. Accès

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

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

3 - En cas de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès sur une route départementale.

N.7.2. Voirie

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

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

2 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE N.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N.8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

N.8.2. Assainissement

En fonction de la nature des eaux et de l'activité exercée sur le site, un dispositif de collecte et d'épuration des eaux devra être mis en place afin de respecter les normes de rejets en vigueur annexées au règlement d'assainissement communal.

N.8.3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

N.8.4. Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;

- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage.

Dans le cas d'une impossibilité technique liée à la nature du sol, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

En cas d'absence d'infiltration possible sur l'unité foncière, le règlement du SyAGE doit être respecté.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
00_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

N.8.5. Autres réseaux

1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

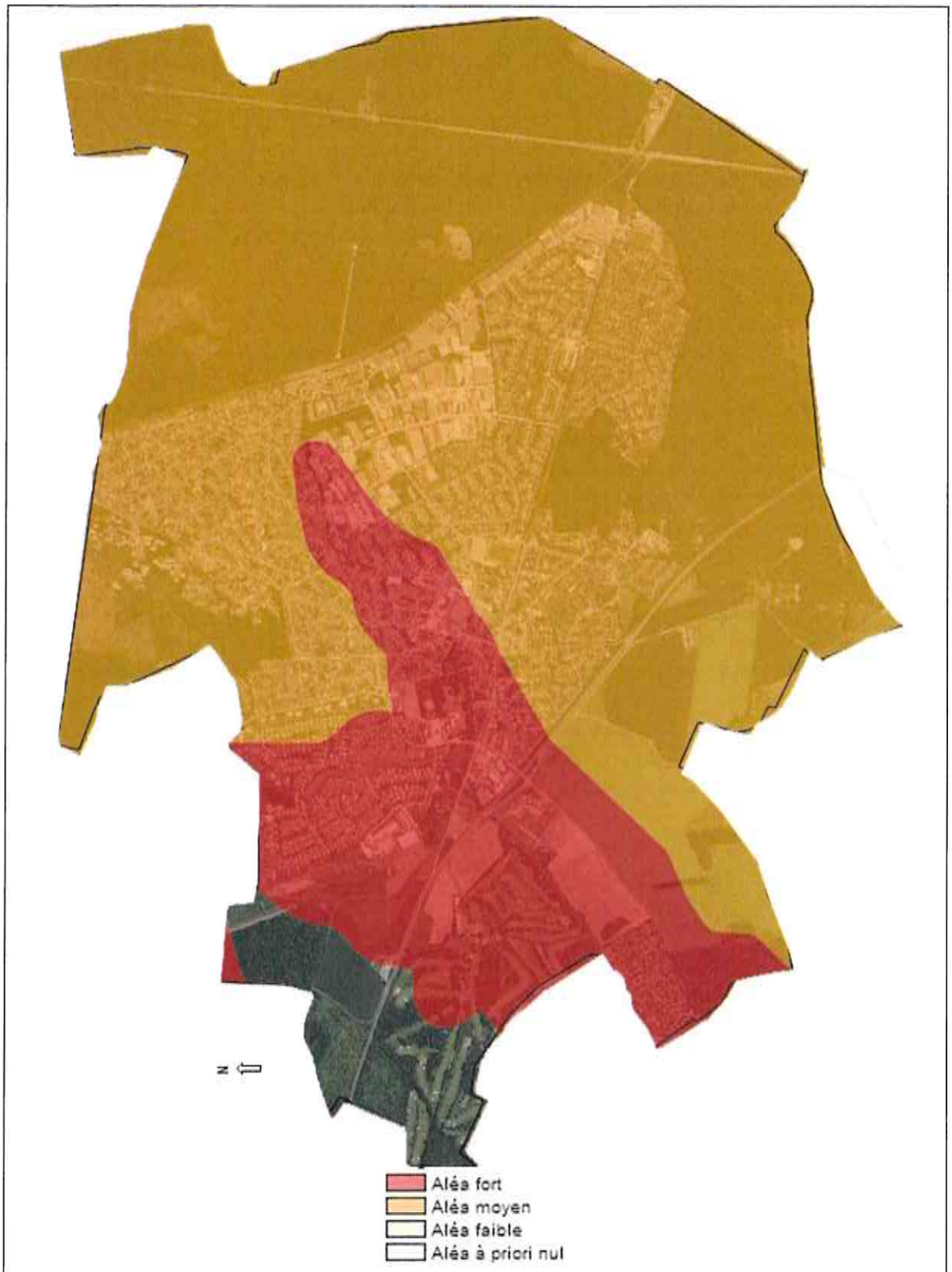
3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

ANNEXES

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
093_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

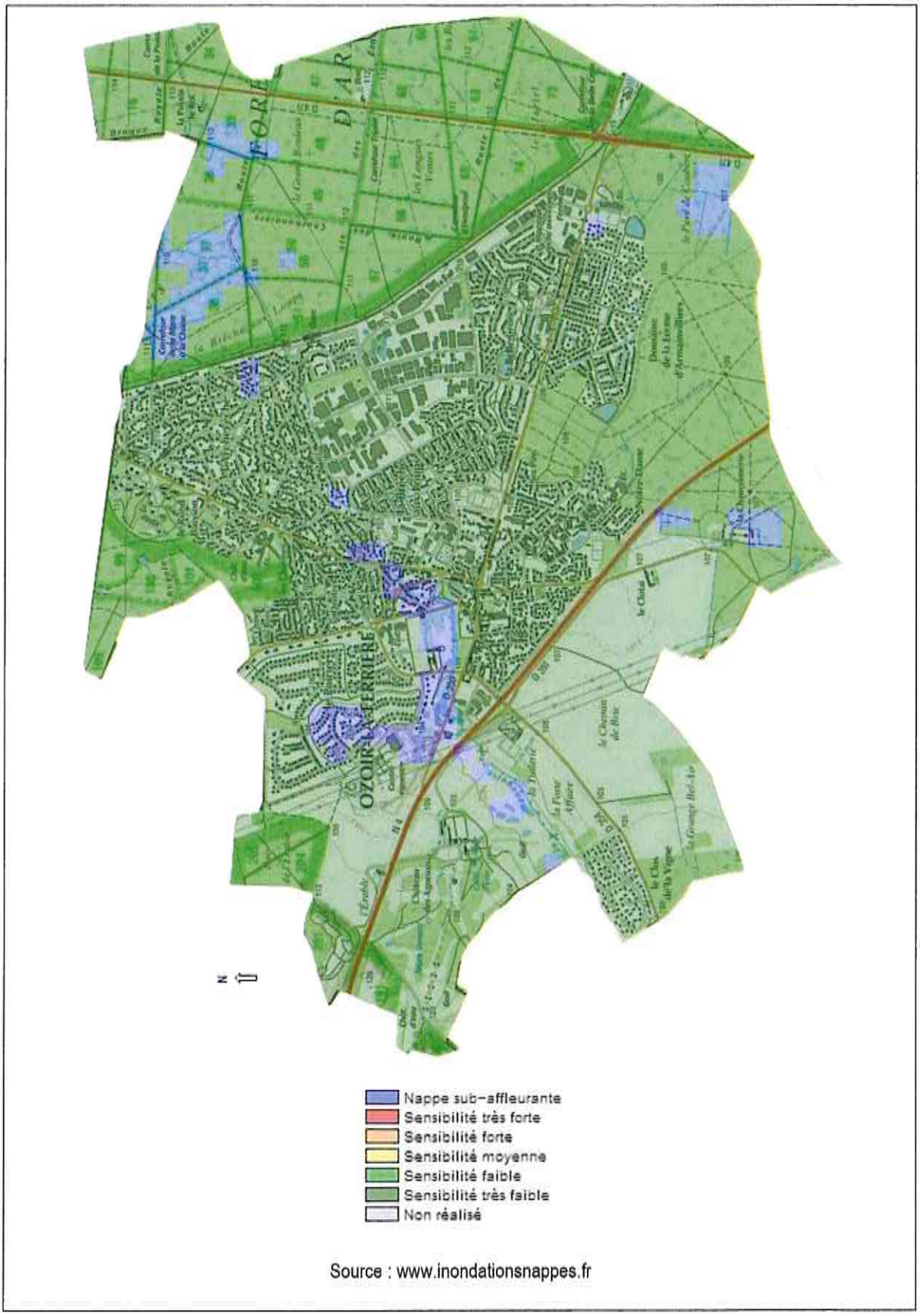
ANNEXE 1
RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIES AUX RETRAITS ET GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX



Source : www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/carte#/com/77350r

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

ANNEXE 2
RISQUES D'INONDATION PAR REMONTEE DE LA NAPPE PHREATIQUE



Source : www.inondationsnappes.fr

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

ANNEXE 3
PRECONISATION ET PLANS DES ZONES À RISQUES AUTOUR DE L'ÉTABLISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ STEN

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale des territoires
Service Environnement et Prévention des Risques

Affaire suivie par : Pierre MESSAGER
téléphone : 01.60.32.13.54/01.60.56.70.79
télécopie : 01.60.56.71.02
pierre.messager@seine-et-marne.gouv.fr

Vaux-le-Pénil, le 21 MARS 2014

Objet : Porter à connaissance des risques industriels
Société STEN – 21/23 rue Robert Schumann
77330 OZOIR-LA-FERRIÈRE

Pièce jointe : plan synthétique des zones pour l'application des préconisations d'urbanisme

Monsieur le maire,

L'Unité Territoriale de Seine-et-Marne de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie vous a adressé une copie de son rapport daté du 29 novembre 2013, afin de vous informer de la présence de zones de risques autour de l'établissement de la société STEN.

La circulaire n° 07-0066 du 4 mai 2007 indique les préconisations en matière d'urbanisme à formuler autour des installations classées concernées, en fonction de la probabilité et de l'intensité des phénomènes dangereux.

L'établissement de la société STEN peut engendrer quatre phénomènes dangereux dont les effets, de type thermique, toxique ou de surpression, sortiraient des limites de sa propriété. Chacun de ces effets, caractérisé par sa probabilité d'occurrence et son intensité, permet de délimiter différentes zones à risques.

En application de la circulaire pré-citée, ces phénomènes dangereux génèrent **deux zones à risques** dont le périmètre est reporté sur le plan synthétique joint au présent courrier et qui doivent faire l'objet de préconisations particulières dans les documents d'urbanisme.

Monsieur Jean-François ONETO
Maire d'Ozoir-la-Ferrière
43 avenue du Général de Gaulle

77330 OZOIR-LA-FERRIÈRE

288, rue Georges Clemenceau – Parc d'activités Vaux-le-Pénil – BP 596 – 77005 Melun cedex – Tel : 01 60 56 71 71 - Fax :01 60 56 71 00

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

La zone 1 couvre un territoire exposé à des effets létaux significatifs. Toute nouvelle construction doit être interdite à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

La zone 2 couvre un territoire exposé à des effets irréversibles. L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces risques. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

De plus, **une zone hachurée** couvrant toute la zone 1 et en partie la zone 2 correspond à une zone d'effets indirects (bris de vitres), dus à la surpression. Il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions imposant aux constructions d'être adaptées à l'effet de surpression.

Je vous remercie de veiller à retranscrire, dans des délais raisonnables, ces dispositions dans votre document d'urbanisme, et à les prendre en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme sans attendre l'adaptation du document d'urbanisme. Si nécessaire, les décisions peuvent être motivées par l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, compte tenu des incertitudes liées à l'évaluation des risques et des distances d'effet engendrées, je vous rappelle que les dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus au-delà des périmètres définis, et qu'ainsi il convient d'être vigilant et prudent sur les projets en limite de zone d'exposition aux risques, et d'éloigner autant que possible de cette zone les projets importants et sensibles.

Je vous rappelle que la direction départementale des territoires, Service Urbanisme Opérationnel (SUO) est à votre disposition pour vous conseiller sur la procédure à mener sur votre document d'urbanisme.

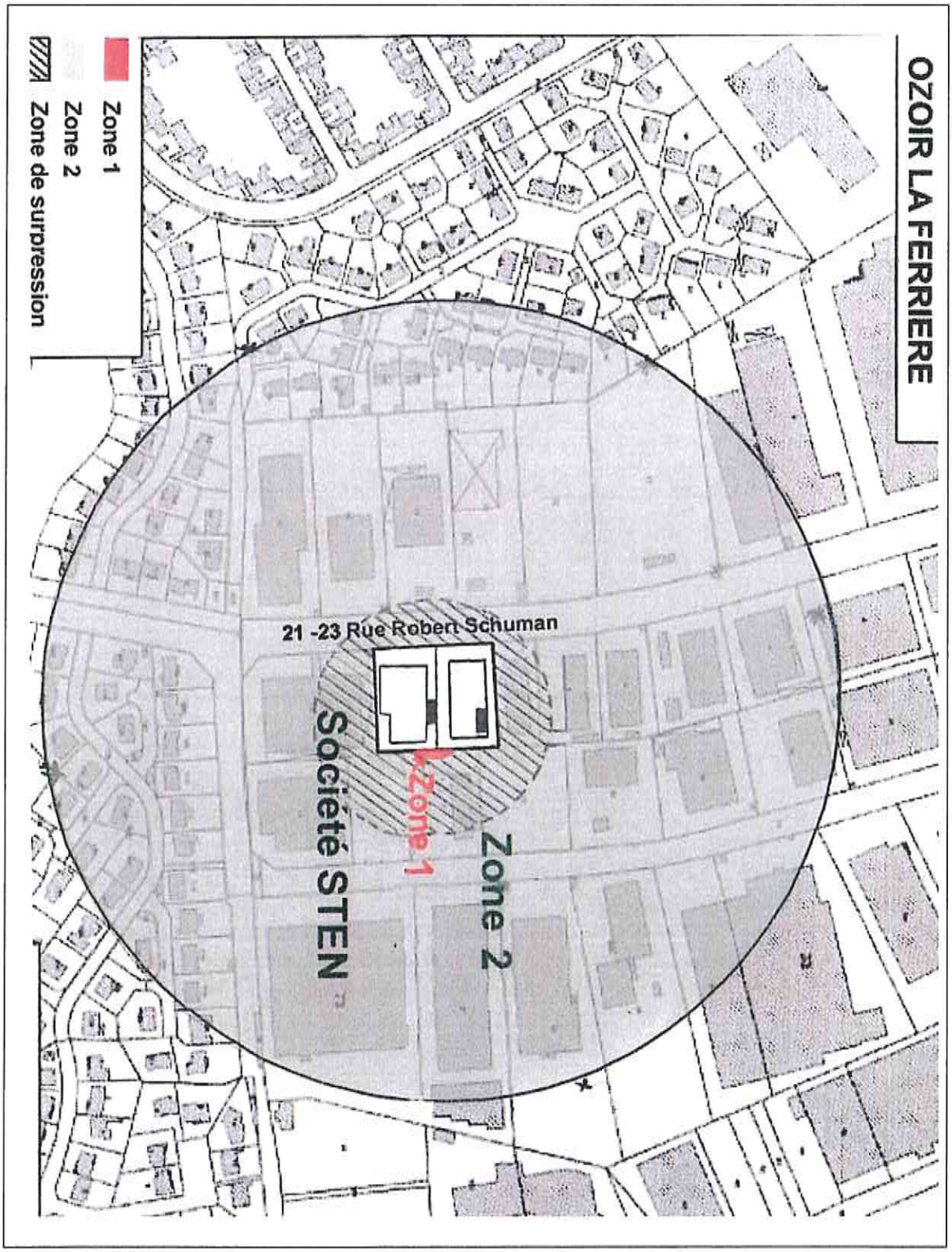
Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur Départemental des Territoires
de Seine-et-Marne

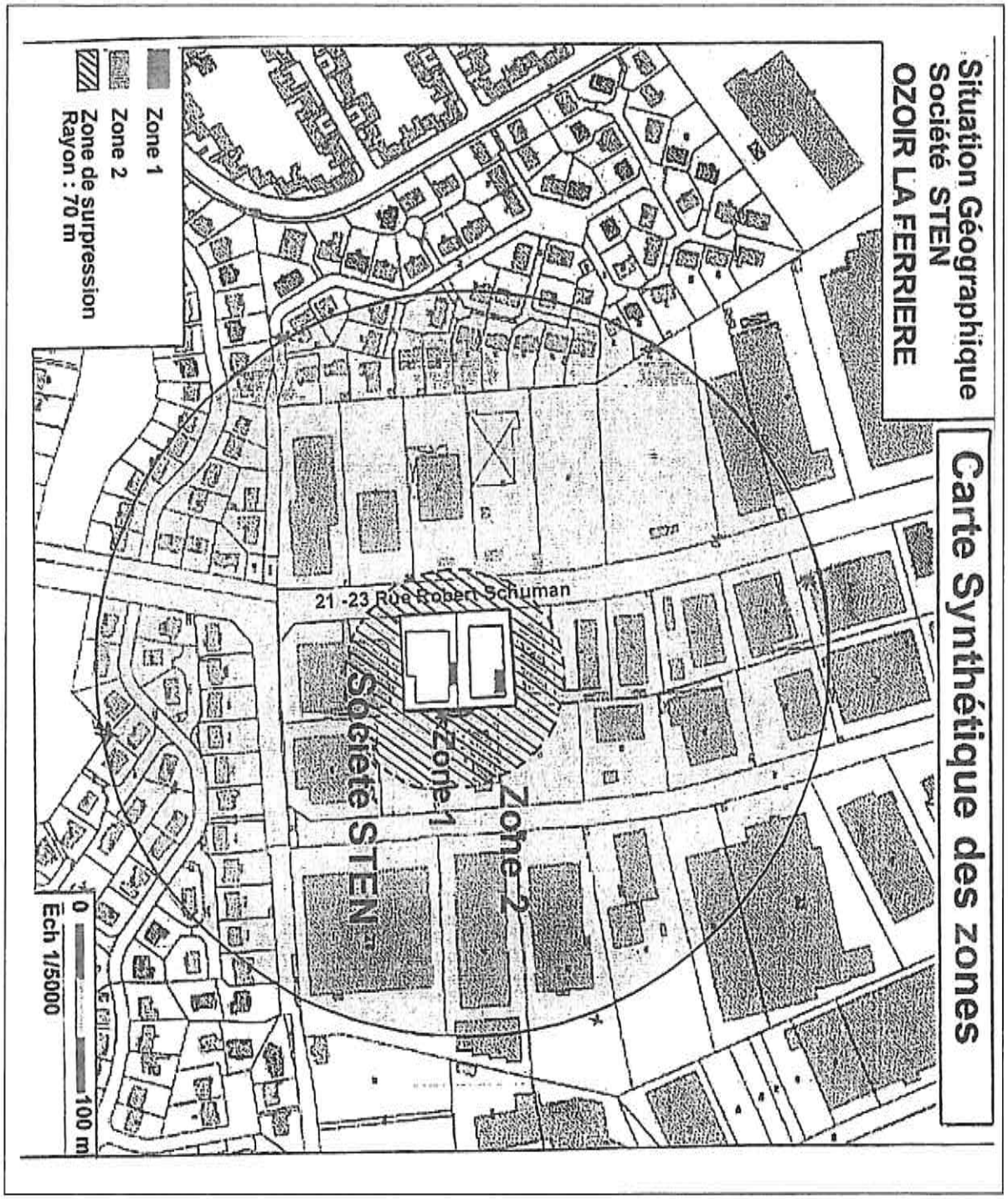
Yves SCHENFEIGEL

Copie : SUO
DRIEE UT 77

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

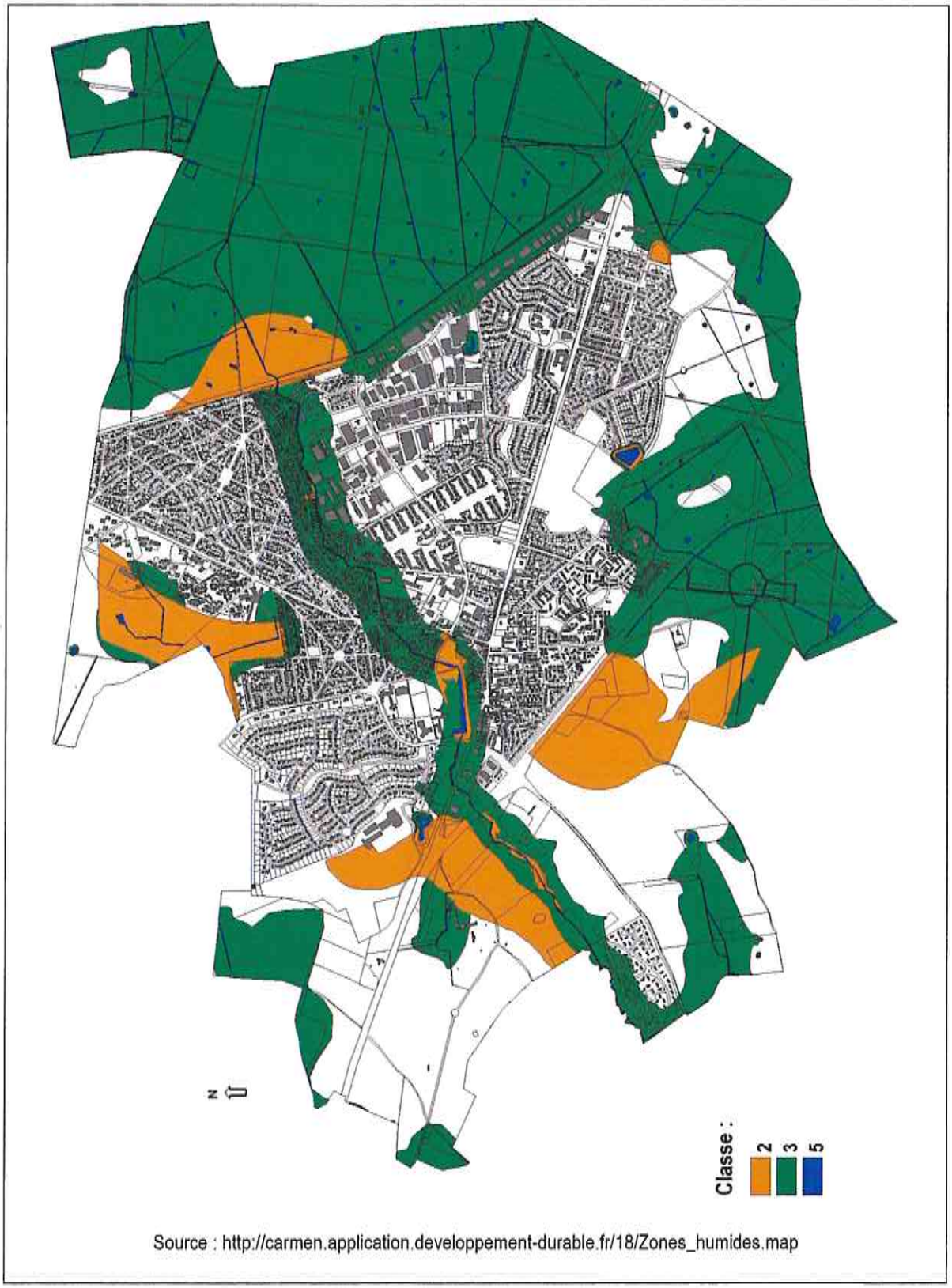


REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2



REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

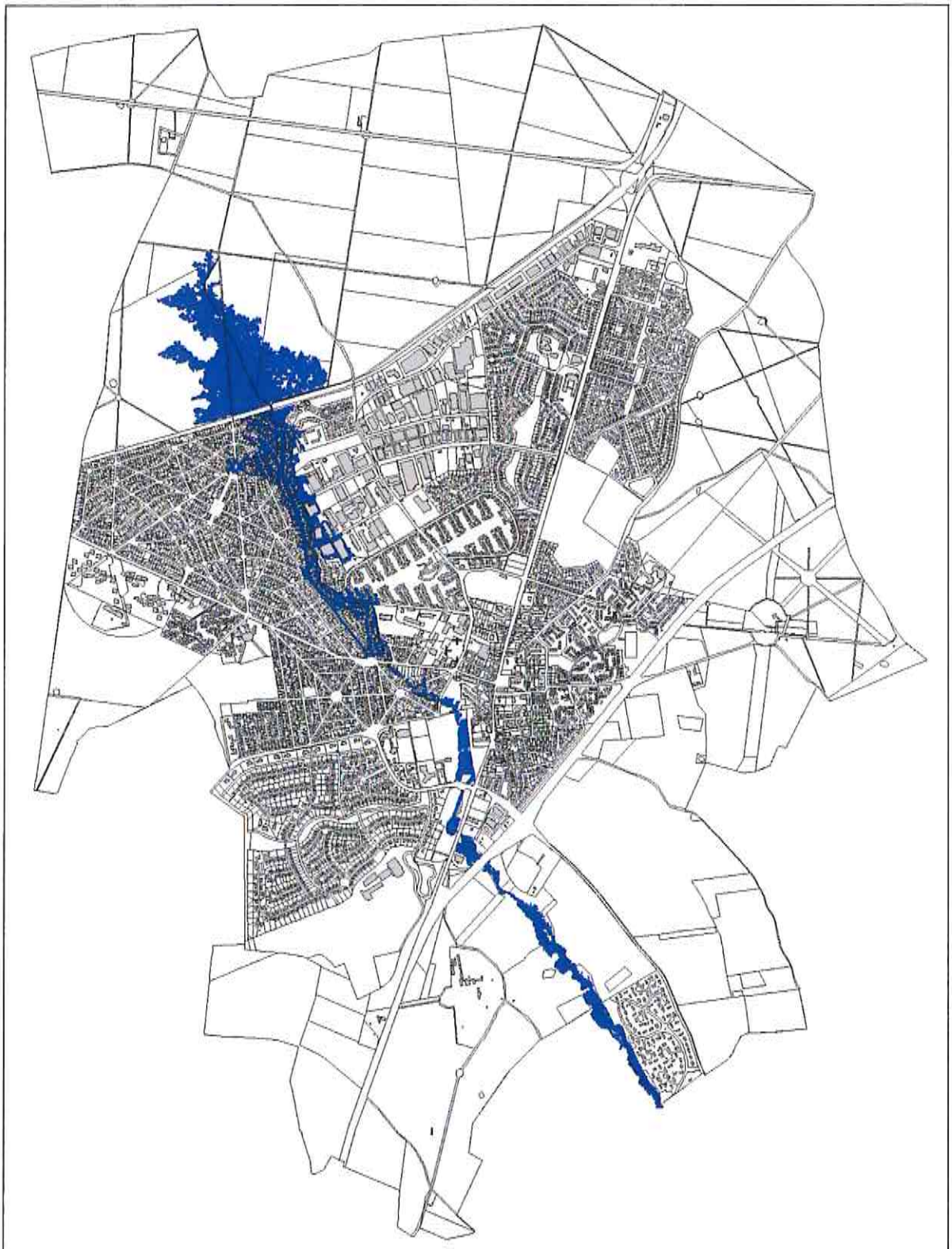
ANNEXE 4
CARTE DES ENVELOPPES D'ALERTE DES ZONES HUMIDES POTENTIELLES



Source : http://carmen.application.developpement-durable.fr/18/Zones_humides.map

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

ANNEXE 5
CARTE DE LA CRUE MOYENNE DE 1978



Source : SAGE de l'Yerres

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

ANNEXE 6
LISTE D'ESPECES VEGETALES RECOMMANDEES

Espèce	Nom Vernaculaire
Acer campestre	Erable champêtre
Alnus glutinosa	Aulne glutineux
Berberis vulgaris	Épine vinette
Betula pendula	Bouleau verruqueux
Betula pubescens	Bouleau blanc
Carpinus betulus	Charme commun
Cornus mas	Cornouiller mâle
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin
Corylus avellana	Noisetier
Crataegus laevigata	Aubépine lisse
Crataegus monogyna	Aubépine monogyne
Cytisus scoparius	Genêt à balais
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe
Fagus sylvatica	Hêtre commun
Frangula dodonei	Bourdaine
Fraxinus angustifolia	Frêne à feuilles étroites
Fraxinus excelsior	Frêne élevé
Ilex aquifolium	Houx
Juniperus communis	Genévrier commun
Ligustrum vulgare	Troène commun
Lonicera xylosteum	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

Malus sylvestris	Pommier des bois
Mespilus germanica	Néflier commun
Populus nigra "variété Seine"	Peuplier noir
Populus tremula	Peuplier tremble
Prunus avium	Merisier
Prunus mahaleb	Cerisier Mahaleb
Prunus spinosa	Prunellier
Pyrus cordata	Poirier à feuilles en cœur
Pyrus pyraster	Poirier sauvage
Quercus petraea	Chêne sessile
Quercus pubescens	Chêne pubescent
Quercus robur	Chêne pédonculé
Rhamnus cathartica	Nerprun purgatif
Ribes rubrum	Groseiller à grappes
Ribes uva crispa	Groseiller à macquereau
Rosa agrestis	Rosier agreste
Rosa arvensis	Rosier des champs
Rosa canina	Églantier ou rosier des chiens
Rosa micrantha	Églantier à petites fleurs
Rosa rubiginosa	Églantier couleur de rouille
Rosa stylosa	Rosier à styles soudés
Rosa tomentosa	Églantier tomenteux
Salix alba	Saule blanc

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217700503-20250310-DELIB_571_2

Salix atrocinerea	Saule à feuilles d'olivier
Salix aurita	Saule à oreillettes
Salix caprea	Saule marsault
Salix cinerea	Saule cendré
Salix fragilis	Saule fragile
Salix purpurea	Saule pourpre
Salix triandra	Saule à trois étamines
Salix viminalis	Saule des vanniers
Sambucus nigra	Sureau noir
Sorbus aria	Alisier blanc
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs
Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles
Tilia platyphyllos	Tilleul à grandes feuilles
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe
Ulmus glabra	Orme blanc
Ulmus laevis	Orme lisse
Ulmus minor	Petit orme
Viburnum lantana	Viorne lantane
Viburnum opulus	Viorne obier
Source : Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne, Seine-et-Marne Environnement	

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

ANNEXE 7
LISTE D'ESPECES VEGETALES INVASIVES AVEREES A PROSCRIRE

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
Acacia dealbata Willd.	Mimosa argenté	Fabaceae	Australie
Acacia saligna (Labill.) Wendl. Fil.	Mimosa à feuilles de saule	Fabaceae	Australie
Acer negundo L.	Erable Negundo	Aceracea	N. Am.
Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Faux vernis du Japon	Simaroubaceae	Chine
Ambrosia artemisiifolia L.	Ambroise élevée	Asteraceae	N. Am.
Aristolochia sempervirens L.	Aristoloche élevée	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
Artemisia verlotiorum Lamotte	Armoise de Chine	Asteraceae	E. Asie
Aster novi-belgii gr.	Aster	Asteraceae	N. Am.
Aster squamatus (Sprengel) Hieron.	Aster écailleux	Asteraceae	S. et C. Am.
Azolla filiculoides Lam.	Azolla fausse fougère	Azollaceae	Am. trop. + temp.
Baccharis halimifolia L.	Séneçon en arbre	Asteraceae	N. Am.
Berteroa incana (L.) DC.	Alysson blanc	Brassicaceae	Eurosib.
Bidens connata Willd.	Bident à feuille connées	Asteraceae	N. Am.
Bidens frondosa L.	Bident feuillé	Asteraceae	N. Am.
Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter	Bardon Andropogon		
Bromus catharticus Vahl	Brome faux Uniola	Poaceae	S. Am.
Buddleja davidii Franchet	Arbre à papillon	Buddlejaceae	Chine
Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus	Ficoïde à feuille en sabre	Aizoaceae	S. Af.
Carpobrotus edulis (L.) R. Br.	Ficoide doux	Aizoaceae	S. Af.
Cenchrus incertus M.A. Curtis	Cenchrus	Poaceae	Am. trop, subtrop.
Chenopodium ambrosioides L.	Chénopode fausse Ambroisie	Chenopodiaceae	Am. trop.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
Conyza bonariensis (L.) Cronq.	Erigéron crépu	Asteraceae	Am. trop.
Conyza canadensis (L.) Cronq.	Conyze du Canada	Asteraceae	N. Am.
Conyza sumatrensis (Retz) E. Walker	Vergerette de Barcelone	Asteraceae	A. trop.
Cortaderia selloana (Schultes&Schultes fil.) Ascherson& Graebner	Herbe de la pampa	Doaceae	S. Am.
Cotula coronopifolia L.	Cotule pied de corbeau	Asteraceae	S. Af.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne	Orpin de Helms		
Cyperus eragrostis Lam.	Soucher vigoureux	Cyperaceae	Am. trop.
Cytisus multiflorus (L'Hér.) Sweet	Cytise blanc	Fabaceae	W. Méd.
Cytisus striatus (Hill) Rothm.	Genêt strié	Fabaceae	Médit.
Egeria densa Planchon	Elodée dense	Hydrocharitaceae	S. Am.
Elodea canadensis Michaux	Elodée du Canada	Hydrocharitaceae	N. Am
Elodea nuttalii (Planchon) St. John	Elodée à feuilles étroites	Hydrocharitaceae	N. Am.
Epilobium ciliatum Rafin.	Epilobe cilé	Onagraceae	N. Am.
Helianthus tuberosus L.	Topinanbour	Asteraceae	N. Am.
Helianthus x laetiflorus Pers.	Hélianthe vivace	Asteraceae	N. Am.
Heracleum mantegazzianum gr.	Berce du Caucase	Apiaceae	Caucase
Hydrocotyle ranunculoides L.f.	Hydrocotyle fausse renoncule		
Impatiens balfouri Hooker fil.	Impatience des jardins	Balsaminaceae	Himalaya
Impatiens capensis Meerb	Balsamine du Cap	Balsaminaceae	N. Am.
Impatiens glandulifera Royle	Balsamine de l'Himalaya	Balsaminaceae	Himalaya
Impatiens parviflora DC.	Balsamine à petites fleurs	Balsaminaceae	E. Sibér.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Lagarosiphon majeur	Hydrocharitaceae	S. Af.
Lemna minuta H.B.K.	Lentille d'eau minuscule	Lemnaceae	Am. trop.
Lemna turionifera Landolt	Lentille à turion	Lemnaceae	N. Am.
Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse gratiole	Scrophulariaceae	N.E. Am.
Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie, Ludwigie à grandes fleurs	Onagraceae	N. et S. Am.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Jussie	Onagraceae	N. et S. Am.
Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Brésil	Haloragaceae	S. Am.
Oenothera biennis gr.	Onagre bisannuelle	Onagraceae	N. Am.
Oxalis pes-caprae	Oxalis pied de chèvre	Oxalidaceae	S. Af.
Paspalum dilatatum Poiret	Paspale dilatée	Poaceae	S. Am.
Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis	Poaceae	Am. trop.
Pittosporum tobira (Thunb.) Aiton fil.	Arbre des Hottentots	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
Prunus laurocerasus L.	Laurier cerise	Rosaceae	Balk.-pers.
Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	Polygonaceae	Japon
Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline	Polygonaceae	E. Asie
Reynoutria x bohemica J. Holub	Renouée de Bohême	Polygonaceae	Orig. hybride
Rhododendron ponticum L.	Rhododendron des parc	Ericaceae	Balkans/Pén. ibér.
Robinia pseudo-acacia L.	Robinier faux acacia	Fabaceae	N. Am.
Rumex cristatus DC.	Patiences à crêtes, Rumex à Crêtes	Polygonaceae	Grèce / Sicile
Rumex cuneifolius Campd.	Oseilles à feuilles en coin, Rumex	Polygonaceae	S. Am.
Senecio inaequidens DC.	Séneçon sud africain	Asteraceae	S. Af.
Solidago canadensis L.	Tête d'or	Asteraceae	N. Am.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703803-20250310-DELIB_571_2

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
Solidago gigantea Aiton	Tête d'or	Asteraceae	N. Am.
Spartina anglica C.E. Hubbard		Doaceae	S. Angleterre
Sporobolus indicus (L.) R. Br.	Sporobole fertile	Poaceae	Am. trop, subtrop.
Symphytum asperum gr.	Consoude hérisée	Boraginaceae	Caucase-pers.
Xanthium strumarium gr.	Lampourde glouteron	Asteraceae	Am / Médit

Source : Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif –ANVL. 159 pages
Document actualisé avec les données du CBNBP : http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

ANNEXE 8
LISTE DU PATRIMOINE BATI A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151.19 DU CODE DE L'URBANISME

Article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."



1. Le lavoir



2. Le château de la Doutre



3. Le château des Agneaux



4. L'église Saint Pierre



5. La mairie actuelle

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2





6. La fontaine et les petits édicules du parc de la Doutre



7. La tour de la Doutre



8. L'abreuvoir

REÇU EN PREFECTURE
le 13/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2