

Commune de Crosne



Département de l'Essonne



Plan Local d'Urbanisme

4 – Règlement

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
En date du 27 mai 2025**

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

Sommaire

Titre 1 : Dispositions Générales 3

Article 1 - Champ d'application territoriale du plan	4
Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	4
Article 3 - Division du territoire en zones	7
Article 4 - Adaptations mineures – Ouvrages techniques et services publics	8
Article 5 - Rappel des utilisations et occupations du sol soumises à autorisation	8
Article 6 - Protections, risques et nuisances	9
Article 7 - Division parcellaire	10
Article 8 - Rappel réglementaire afin d'assurer la protection des zones humides	10

Titre 2 : Dispositions Applicables aux Zones Urbaines 11

Zone UA	12
Zone UBa	30
Zone UBb	50
Zone UBc	64
Zone UC	82
Zone UD	97
Zone UE	109

Titre 3 : Dispositions Applicables à la Zone Agricole 121

Zone A	122
--------	-----

Titre 4 : Dispositions Applicables aux Zones Naturelles 127

Zone N	128
--------	-----

Annexes 136

Annexe 1 : Définitions	137
Annexe 2 : Risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux	156
Annexe 3 : Risques d'inondations par remontée de la nappe phréatique	157
Annexe 4 : Voies où l'édification de clôtures pleines sur toute la hauteur est autorisée	158
Annexe 5 : Le patrimoine bâti à protéger au titre de l'art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme	159
Annexe 6 : Cahier de recommandations pour les plantations	193
Annexe 7 : Liste de différents végétaux selon leur potentiel allergisant	214

Titre 1 - Dispositions Générales

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 de Crosne.

Les articles présentés ci-après sont valides à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À 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.

Article L.102-13 du Code de l'Urbanisme alinéa 6 :

"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.

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 dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable."

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 au 6° de l'article L.102-13 et aux articles L.121-22-3, L.121-22-7, L.153-11, L.311-2 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, sauf pour les zones d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L.311-2 du présent code prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté.

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".

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Crosne couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines 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 qui se caractérise par la prédominance d'un habitat collectif ainsi que par la présence de commerces, de services et d'équipements publics.
La zone UA comprend deux secteurs délimités au document graphique :
 - un secteur **UA1**, autour de l'avenue Jean Jaurès qui permet un aménagement optimal ;
 - un secteur **UA2**, autour de l'avenue de la République, qui autorise la construction d'un étage supplémentaire afin de permettre la création d'un bâtiment signal en entrée de ville, avenue de la République.
- La zone **UBa** regroupe un habitat qui couvre une partie du coteau, une partie du plateau et, dans une moindre mesure, une partie de la plaine de l'Yerres.
La zone UBa comprend un secteur **UBa1**, délimité au document graphique, qui est proche du centre-ville et dont les règles particulières permettent une densification sensiblement plus importante:
- La zone **UBb** regroupe un habitat présent sur le plateau, de part et d'autre de la rue Daniel Mayer. Les constructions de la zone UBb sont plus récentes que celles de la zone UBa.
- La zone **UBc** regroupe un habitat localisé sur trois secteurs de la plaine de l'Yerres :
 - à l'Ouest de l'allée Henri Sueur ;
 - place des Acacias / place des Sorbiers ;
 - Rue Simone / rue de la Gare, au Sud de la commune.
- La zone **UC** est une zone à caractère d'habitat collectif, semi dense où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu.
- La zone **UD** est située sur le plateau, au nord de Crosne. Il s'agit d'une zone à vocation économique.
- La zone **UE** correspond à des secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

3.2 - Les zones naturelles

La zone **N** est à conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel. Elle compte un secteur **Njf** qui recouvre les emprises des jardins familiaux au Nord de la commune.

3.3 - Les zones agricoles

La zone **A** couvre un espace naturel dédié aux activités agricoles existantes et futures.

3.3 - 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 À 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.

5.2 - Les travaux de démolition de bâtiments sont soumis au permis de construire valant permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L.451-1 du code de l'Urbanisme.

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 2 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.

Cette cartographie est liée aux obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L.132-4 à L.132-9 du Code de la Construction. Ces articles instaurent des obligations nouvelles afin d'éviter les sinistres sur les constructions liées au retrait-gonflement des argiles dans les zones d'aléas moyen et fort.

En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur. Cette étude permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir :

- un modèle géologique préliminaire,
- les principales caractéristiques géotechniques du site,
- les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols,
- une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours.

Lors de la réalisation de travaux de construction, le constructeur d'un bâti est tenu, soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de réaliser lui-même cette étude de conception et d'en suivre les recommandations, soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire, si seule une étude géotechnique préalable a été effectuée.

L'étude géotechnique de conception prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment. Elle a pour objet de fixer, sur la base d'une identification des risques géotechniques du site d'implantation, les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le contenu de l'étude géotechnique préalable et de l'étude géotechnique de conception est précisé par l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

6.2 - Recommandations aux porteurs de projets dans le cadre d'un aménagement sur un site classé BASIAS

Dans le cas où un porteur de projet souhaiterait construire sur un site identifié BASIAS, il lui est tout d'abord recommandé de réaliser une recherche de compléments d'informations permettant d'étoffer les

renseignements fournis par les fiches BASIAS afin de confirmer, ou non, l'existence d'anciennes activités de type industriel au droit des parcelles concernées par le projet d'aménagement.

Dans le cas où aucune ancienne activité de type industriel ne serait identifiée dans l'emprise du terrain, ou d'autres types de dépôts et de déchets, il n'y aura pas lieu de contraintes particulières d'aménagement en dehors de celles inscrites dans le P.L.U.

Dans le cas de pollutions de terrains confirmées ou fortement suspectées à l'issue des recherches, la réalisation de diagnostics des sols avec échantillonnages et analyses de la qualité des sols est recommandée afin de connaître l'étendue des zones potentiellement impactées et les niveaux de teneurs en métaux, métalloïdes et composés organiques afin de sécuriser le projet d'aménagement et de construction en fonction de l'usage projeté et de sa sensibilité. Si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées selon la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués.

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.

En cas de division parcellaire, chaque lot créé doit être conforme aux prescriptions de l'ensemble des articles du présent règlement de la zone dans laquelle il se situe.

En d'autres termes, suite à une division parcellaire, le lot bâti mère doit rester conforme aux prescriptions de l'ensemble des articles du présent règlement de la zone dans laquelle il se situe.

ARTICLE 8 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE AFIN D'ASSURER LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES

La loi soumet en particulier, l'assèchement, l'imperméabilisation, la mise en eau, les remblaiements de zones humides et de marais à autorisation pour une surface supérieure ou égale à 1 hectare et à déclaration pour une surface comprise entre 0,1 et 1 hectare (alinéa 3.3.1.0 de la nomenclature eau codifiée au R 214-1 du code de l'environnement).

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 de l'Yerres présentés dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable - PAGD - et le règlement en vigueur approuvés par la Commission Locale de l'Eau - CLE -.

Titre 2 - Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone **UA** correspond au centre urbain qui se caractérise par la prédominance d'un habitat collectif ainsi que par la présence de commerces, de services et d'équipements publics.

La zone UA comprend deux secteurs délimités au document graphique :

- un secteur **UA1**, autour de l'avenue Jean Jaurès entr el'avenue de l'Europe et la rue Alexandre Foudrier, qui permet un aménagement optimal ;
- un secteur **UA2**, autour de l'avenue de la République, qui autorise la construction d'un étage supplémentaire afin de permettre la création d'un bâtiment signal en entrée de ville, avenue de la République.

La zone UA est partiellement située en zone soumise à risque d'inondation par débordement de l'Yerres.

Tout aménagement impliquant une imperméabilisation de plus de 400 m² situé dans le lit majeur de l'Yerres et délimité par le PPRi (cf plan de zonage), devra obligatoirement faire l'objet d'un dépôt de dossier au titre de la Loi sur l'Eau auprès des services instructeurs de la Police de l'Eau. Par ailleurs, sauf cas particulier, le SAGE de l'Yerres interdit l'imperméabilisation de plus de 400 m² dans le lit majeur de l'Yerres.

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

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

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

Les destinations des constructions suivantes sont interdites :

1. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions liées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article UA.1.2.

Les affectations des sols suivantes sont interdites :

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. La transformation en habitation des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, dont les parcelles sont repérées sur le plan de zonage, est interdite.
Cette règle s'applique également à une nouvelle parcelle créée en cas de division foncière d'une parcelle repérée sur le plan de zonage.
6. La démolition totale ou partielle des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, identifiés et repérés en annexe 4, peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.
7. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, identifiés et repérés en annexe 4, peuvent être interdits et sont obligatoirement soumis à autorisation d'urbanisme.

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

1. Les constructions à usage de commerces et d'activités de services à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
2. Les bureaux à condition que les nuisances puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
3. Les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité exercée sur le terrain où ils sont réalisés.
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 ;
 - 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 climatiseurs et les pompes à chaleur à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage et de respecter l'article R.1336-7 du code de la Santé Publique concernant les seuils à ne pas dépasser entre le bruit ambiant et le bruit résiduel, soit 5 dB entre 7 h et 22 h et 3 dB entre 22 h et 7 h.
6. Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un système antivibratoire.
7. Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un dispositif anti-bruit, tels que des cloisons acoustiques, si la pompe à chaleur est implantée à moins de 20 mètres des constructions à usage d'habitation situées sur les parcelles voisines.

8. 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.
9. La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.
10. 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.
11. Les constructions, installations et travaux à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
12. Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
13. La carte "retrait-gonflement des sols argileux", dont la carte est présente en annexe 2 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, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans la zone seront réalisables à condition de respecter les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.
14. La carte "remontées de la nappe phréatique", dont la carte est présente en annexe 3 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontées de la nappe phréatique.
Dans les secteurs concernés par ce risque, qui devra être précisé par une étude de sol à la parcelle, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.
15. Dans les unités fonctionnelles de zones humides prioritaires identifiées sur le plan de zonage, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté dans la loi du 24 juillet 2019.
16. Dans les enveloppes d'alerte de la classe B des zones humides de la DRIEAT identifiées sur le plan de zonage, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté dans la loi du 24 juillet 2019.
17. Concernant les sites industriels et d'activités de service anciens ou actuels ayant eu une activité potentiellement polluante répertoriés dans la base de données BASIAS, si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

ARTICLE UA.2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toute opération immobilière créant un programme de 12 logements ou une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², devra comporter un minimum de 40% de logements affectés à des logements sociaux tels que décrits et notifiés par l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA.3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA.3.1. Emprise au sol

1. L'emprise au sol totale des constructions y compris celle des annexes, ne pourra excéder 80 % de la surface du terrain.
2. Dans les secteurs concernés par le PPRI de l'Yerres, se référer à la définition des annexes située en annexe 1 du présent document.
3. Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA.3.2. Hauteur des constructions

1. La hauteur d'une construction est mesurée verticalement en tous points de celle-ci (hors antenne, pylône et cheminée, etc.) au niveau du sol du terrain naturel, avant travaux.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres, garde-corps de sécurité compris :
 - soit un nombre de niveaux R+2+C aménagé ou non.
 - soit un nombre de niveaux R+3 incluant les garde-corps de sécurité sous condition de toitures terrasses végétalisées avec un dernier niveau d'attique en recul d'au moins 1,60 mètre de la façade sur rue et en recul d'au moins 1 mètre des façades donnant sur cour et jardin.
3. Les constructions mêlant les toitures de types combles et attiques sont permises.
4. La hauteur maximale des annexes ne pourra dépasser 3 mètres.

Dans le secteur UA1 :

5. La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres, garde-corps de sécurité compris :
 - soit un nombre de niveaux R+1+C aménagé ou non.
 - soit un nombre de niveaux R+2 incluant les garde-corps de sécurité sous condition de toitures terrasses végétalisées avec un dernier niveau d'attique en recul d'au moins 1,60 mètre de la façade sur rue et en recul d'au moins 1 mètre des façades donnant sur cour et jardin.
6. Les constructions mêlant les toitures de types combles et attiques sont permises.

Dans le secteur UA2 :

7. À l'intérieur de ce secteur est admis un niveau supplémentaire par rapport aux dispositions de la zone UA, soit R+3+Comble ou attique, avec une hauteur maximale des constructions fixée à 15 mètres.
8. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1. Pour l'application du présent article, les voies privées sont assimilées aux voies publiques.
2. Les distances calculées au présent article par rapport à l'alignement seront pour les voiries privées calculées par rapport à la limite du terrain sur la voirie.
3. Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement. Cependant, l'implantation de constructions pourra être autorisée ou imposée suivant un retrait précis de l'alignement pour des motifs architecturaux afin d'assurer une continuité de façade par rapport aux constructions avoisinantes.
4. L'extension mesurée¹ ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par 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. Les locaux et espaces aménagés en vue du stationnement des containers de collecte des ordures ménagères adaptés au tri sélectif pourront être implantés à l'alignement ou sur la limite du terrain sur voie.
Un décroché sur la façade du bâtiment le long de la voie est autorisé s'il est dédié à l'emplacement des containers de collecte des ordures ménagères.
6. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

¹ Se référer à la définition de "l'extension mesurée" présente en annexe 1 du présent règlement

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

Modes d'implantation :

1. L'implantation des constructions est autorisée sur une ou deux limites séparatives ou en retrait de ces limites.
2. Les façades implantées en limites séparatives ne devront pas comporter d'ouvertures.
3. Le groupe extérieur du climatiseur ne pourra s'implanter à moins de 6 mètres des limites séparatives.
4. Les pompes à chaleurs ne pourront s'implanter à moins de 10 mètres des limites séparatives.
5. Les piscines, jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries ne pourront s'implanter à moins de 2,50 mètres des limites séparatives, tous rebords inclus.
6. En cas de division parcellaire, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé. Suite à la division, le lot bâti mère doit rester conforme aux prescriptions du présent article, et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.

En cas de retrait :

7. La distance mesurée perpendiculairement en tous points d'une façade ne comportant pas d'ouvertures, ou ne comportant que des ouvertures de faibles dimensions¹ (4 maximum par façade), au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale ou supérieure à 2,50 mètres. Dans les autres cas, cette distance doit être égale ou supérieur à 8 mètres.

Cas particuliers :

8. Pour les ouvrages architecturaux ou constructifs tels que balcons, saillies, loggias, terrasses surélevées..., les règles suivantes devront s'appliquer :
 - si l'ouvrage est établi à une hauteur par rapport au terrain naturel comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, la distance mesurée perpendiculairement au droit de l'ouvrage au point de la limite séparative la plus proche, doit être égale ou supérieure à 4 mètres.
 - si l'ouvrage est établi à une hauteur par rapport au terrain naturel supérieure à 1 mètre, la distance prévue ci-dessous est portée à 8 mètres.
9. Les ouvrages précités dont la réalisation est accompagnée de l'édification d'un mur pare-vue faisant écran entre lesdits ouvrages et les limites séparatives, ne sont pas assujetti à ce cas particulier.
Le mur pare-vue sera fixe, constitué de matériaux opaques ou translucides ou mixtes et d'une hauteur minimale de 1,80 mètre, sans pouvoir dépasser 2,50 mètres.

¹ Se référer à la définition des "ouvertures de faibles dimensions" présente en annexe 1 du présent règlement

Exceptions :

10. Si les annexes sont implantées sur deux limites séparatives, celles-ci seront adjacentes.
11. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
12. L'extension mesurée¹ ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par 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.
Dans ce cas, la partie de la façade prolongée ne comportera pas d'ouvertures, sauf possibilité d'ouverture de faibles dimensions² telles que définies au présent article dans la marge comprise entre 2,50 mètres et moins de 8 mètres de la limite séparative.

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

1. Si les bâtiments non contigus sont implantés sur une même propriété de telle façon que des façades de ces bâtiments soient en vis-à-vis, les règles suivantes devront s'appliquer :
 - l'une des façades ou les deux façades comporte(nt) des ouvertures autres que de faibles dimensions¹, la distance la plus courte mesurée perpendiculairement d'une façade à une autre, doit être égale ou supérieure à 8 mètres.
 - si aucune des deux façades ne comportent des ouvertures autres que de faibles dimensions¹, la distance la plus courte mesurée perpendiculairement d'une façade à une autre, doit être égale ou supérieure à 2,50 mètres.
2. Il n'est pas prescrit de distance minimale entre les bâtiments principaux et les annexes.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux 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.

¹ Se référer à la définition de "l'extension mesurée" présente en annexe 1 du présent règlement

² Se référer à la définition des "ouvertures de faibles dimensions" présente en annexe 1 du présent règlement

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. Les citernes de récupération d'eau de pluie non enterrées sont autorisées, y compris sur les toits terrasses, à condition qu'un aménagement soit prévu pour en atténuer l'impact visuel et assurer une cohérence avec l'architecture du projet.
5. 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 UA.4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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.
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. Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.
2. 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.
3. Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
4. 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.
5. Les façades en bois pourront être naturelles, lasurées ou peintes.
6. Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
7. Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.
8. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.
9. La couleur blanche pure est interdite sauf pour les encadrements, les modénatures, les frontons, etc.
10. Les antennes paraboliques et les antennes relais implantées sur les façades donnant sur les voies publiques sont interdites.
Si ces dispositifs sont implantés sur les autres façades que celles donnant sur les voies publiques mais qu'ils restent visibles de ces voies, ils devront être d'une couleur leur permettant de s'harmoniser avec celle des façades sur lesquelles ils sont installés.
11. 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.
12. Les groupes extérieurs des climatiseurs doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, ne pas être visibles depuis l'espace public et être installés sans surplomb du domaine public. En cas d'impossibilité technique, l'installation en partie basse et dissimulée derrière un cache est obligatoire

UA.4.3. Toitures

1. Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
2. Les toitures seront à pente(s) et auront au moins deux versants.
3. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être traitées en attique et végétalisées ou nécessaires à la mise en place d'un dispositif de production d'énergie renouvelable ou de rétention des eaux pluviales, ou encore si elles représentent moins de 20% de la surface de plancher construite au dernier niveau.
4. Les toitures à un pan et les toitures plates sont admises pour les vérandas.
5. Les matériaux autorisés en couverture seront traditionnels, par exemple la tuile, l'ardoise, le zinc, l'acier ou le bois (sauf pour les parties plates), ...
6. En cas d'agrandissement d'une construction existante, ou réfection de toiture, la couverture pourra être adaptée aux matériaux déjà existants.
7. L'utilisation de matériaux légers tels que la tôle ondulée, panneau de fibrociment, revêtement souple de type shingle en papier ou toile goudronnés, etc., est interdite pour les constructions neuves et les agrandissements.
8. Tous les édifices 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. Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, les toitures terrasse ou à pente(s) sont autorisées sans condition.

UA.4. 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 terrasse, soit par une toiture à deux pans soit par une toiture à un seul versant de faible pente.
3. Les annexes édifiées en zone inondables seront ouvertes sur au moins 3 côtés.

UA.4.5. Clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.
2. Les clôtures sur voie seront constituées soit :
 - d'un grillage doublé d'une haie vive qui sera composée d'essences locales et variées ;

- d'une partie pleine qui n'excèdera pas 1,40 mètre de hauteur, surmontée d'une partie ajourée (claire voie), telle que grille, barreaudage, ... Pour cette partie, l'utilisation de matériaux non rigides tels que le grillage souple, maillé, etc., est interdite.
3. La partie pleine des clôtures sur voie ne pourra pas dépasser 1,40 mètre. Cependant, pour les terrains donnant directement sur les voies identifiées au plan figurant en annexe 3 du présent règlement, les clôtures donnant sur ladite voie pourront être réalisées en plein sur la hauteur totale autorisée.
 4. Les clôtures ne donnant pas sur une voie seront réalisées soit en plein sur toute la hauteur, soit composées d'une partie pleine qui n'excèdera pas 1,40 mètre de hauteur, surmontée d'une partie ajourée (claire voie), telle que grille, barreaudage, ... Pour cette partie, l'utilisation de matériaux non rigides tels que le grillage souple, maillé, etc., est interdite.
 5. Les clôtures édifiées en limites séparatives doivent être aménagées de manière à permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces d'une largeur minimum de 15 cm sur 15 cm, tous les 10 mètres sur l'ensemble du linéaire de la clôture.
 6. En limite de zone naturelle, au niveau des franges urbaines, les clôtures pleines sont interdites. Afin de préserver l'unité paysagère environnante, elles devront être constituées de haies végétales de plusieurs essences en privilégiant les essences locales et pourront être doublées d'un grillage.
 7. Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles seront enduites.
 8. Les clôtures en maçonnerie ou en pierre seront surmontées d'un chaperon à pente(s).
 9. Les clôtures définitives utilisées habituellement en provisoire pour clore les chantiers telles que clôtures de châtaigner, bacula, ou bardage de tôle, etc., sont interdites.
 10. Les clôtures pleines préfabriquées en éléments bruts sont interdites, sauf en prolongement des clôtures existantes déjà réalisées avec ce type d'élément.
 11. Les piliers de soutènement pourront dépasser la hauteur des clôtures sans pouvoir excéder 2,50 mètres.
 12. Les clôtures sur limites séparatives pourront être réalisées en grillage sur poteau (le grillage souple maillé est interdit).
 13. Pour les terrains dont l'altitude est inférieure à la cote de référence (crues centennales) 35,70 mètres NGF, les clôtures devront permettre un libre écoulement des eaux en cas de crues.

UA.4.6. 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 identifiés et repérés en annexe 4 du présent règlement et sur le plan de zonage, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les restaurations, agrandissements ou surélévations devront respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnement de la façade... ;
- les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine dans la mesure où ils valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) doivent être sauvegardés ;
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ou qui s'harmonisent avec les matériaux existants ;
- les éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé, ...), doivent être préservés ;
- les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti ;
- l'isolation thermique par l'extérieur est interdite ;
- la démolition partielle ou totale est interdite.

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

1. Dans le cas d'une construction implantées en retrait conformément à l'article UA.3.3, la marge de recul, doit être végétalisée et en pleine terre.
2. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès ou des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.
3. Il sera planté au moins un arbre, dont le diamètre du tronc soit égal ou supérieur à 15 cm, par tranche de 100 m² de terrain traité en espace vert.
4. Les toitures terrasses végétalisées doivent impérativement avoir une épaisseur de substrat de 40 cm minimum.
5. Les aires de stationnement au sol devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les quatre places.
6. Les aires de stationnement au sol devront être réalisées sur un revêtement poreux.
7. Les arbres de hautes tiges dont l'abattage aura été rendu nécessaire pour l'implantation des bâtiments, seront replantés au moins en nombre égal.
8. Pour ces espaces libres, seront évités les mouvements de sol importants de nature à modifier l'aspect des terrains ou leurs pentes naturelles.

9. Un cahier de recommandations pour les plantations, situé en annexe du règlement, apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes qui sont relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition.
Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.
10. Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.
11. Seront interdits les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, exceptions faites de ceux nécessaires à la réalisation des constructions et de leurs divers accès.
12. Les locaux et aires de dépôts ou de stockage en particulier ceux destinés aux containers de collecte des ordures ménagères visibles des voies ou des espaces libres communs devront être soit bordés par un mur de protection enduit et pourvu d'un chaperon, soit accompagnés de tous dispositifs adaptés pour assurer leur intégration dans le site tels que claustra, éléments de bois naturel, haie vive ...
13. Pour les opérations de construction à usage d'habitat, comportant plus de 10 logements, il pourra être imposé des aires récréatives perméables aménagées à destination des enfants et comportant des jeux.
Les constructeurs pourront être tenus quitte de cette obligation si l'opération de construction est située à une distance inférieure à 100 mètres d'un parc ou d'un jardin public.
14. Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager avec une épaisseur minimum de substrat de 60 cm.
15. Pour les espaces libres, non bâtis, situés à une altitude inférieure à la cote de référence (cruces centennales) 35,70 mètres NGF, le traitement des surfaces devra permettre un libre écoulement des eaux en cas de crues.
Les plantations en zone inondable doivent être espacées et constituées d'arbres de haute tige, les arbustes à branches basses seront évités. Les haies vives étant interdites.
16. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.6 - STATIONNEMENT

UA.6.1. Placés 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 mètres¹ autour de la gare : 1 place de stationnement par logement² ;
 - pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare :
 - o 1 place de stationnement par logement du studio au 2 pièces ;
 - o 1,5 place de stationnement par logement de 3 pièces ;
 - o 1,9 place de stationnement par logement de 4 pièces et plus ;
 - pour les constructions à usage d'habitation en coliving : 1 place de stationnement pour 3 chambres ;
 - pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées³ ainsi que les résidences universitaires⁴ situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement⁵ ;
 - pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;
 - pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées³ ainsi que résidences universitaires⁴ situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 0,5 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 : 1 place maximum 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 : 1 place minimum de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;
 - pour les constructions à usage de commerces et d'activité de service : 1 place de stationnement à partir de 100 m² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire. A cela vient s'ajouter une place de livraison pour tout commerce et activité de service de plus de 200 m² ;

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

- 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 réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.
 7. En cas de division parcellaire, les places de stationnement existantes réglementairement sur le lot mère devront être maintenues. En cas de suppression, les places doivent être restituées dans le périmètre du lot mère.
 8. 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.
 9. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Place de stationnement ordinaire :

- longueur : 5 mètres / largeur : 2,50 mètres / dégagement : 5 mètres x 2,50 mètres ;
soit une surface de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

Une place de stationnement livraison correspond à deux places de stationnement ordinaire.

Place de stationnement pour personne à mobilité réduite :

- longueur : 5 mètres / largeur : 3,30 mètres ;

Place de stationnement pour véhicule deux-roues motorisé :

- longueur : 2,40 mètres / largeur : 0,90 mètre ;

10. Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du nombre de place de stationnement exigée.
11. Les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètre à celle du fil d'eau de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.
12. Pour les opérations de construction comportant plus de 5 logements, il devra être prévu des places de stationnement réservées pour les visiteurs, représentant au moins 15 % du nombre de logements construits.

13. Pour les places de stationnement qui font défaut aux nouvelles constructions, le constructeur pourra toutefois être autorisés à :
- réaliser sur un autre terrain que le terrain d'assiette de l'opération dans un rayon de 300 mètres du lieu de construction, à condition que soit apportée la preuve de la réalisation effective de ces places de stationnement ;
 - justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement situé à moins de 300 mètres du lieu de construction.

UA.6.2. Places de stationnement pour les vélos

1. 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 d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².
2. Il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements :
 - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales ;
 - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
 - pour les constructions à usage d'habitation en coliving : 1 emplacement par chambre.
 - pour les constructions à usage de bureau :
Le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 1 place pour 5 emplois permanents avec a minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
 - pour les constructions à usage d'activité, de commerce de plus de 500 m² de surface de plancher, d'entrepôt et d'équipement public :
Le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 1 place pour 10 employés avec a minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
 - pour les constructions accueillant un établissement scolaire :
 - pour les établissements scolaires primaires :
a minima 1 place vélo pour 10 élèves ;
 - pour les établissements scolaires collège, lycée et enseignement supérieur :
a minima 1 place vélo pour 4 élèves : étudiants.
3. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

SECTION III ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

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

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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur et permettre la collecte des déchets ménagers.
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.

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

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 des eaux usées

1. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.
2. Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE en vigueur.
3. Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.
4. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.
5. Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

UA.8.3. Assainissement des eaux pluviales

1. Le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune.
2. Les aménageurs devront travailler en amont avec les services du SyAGE afin de mettre en œuvre des solutions adaptées de gestion des eaux de pluie en cohérence avec la densité acceptée dans cette zone.
3. Les eaux pluviales collectées doivent être gérées en zéro rejet. Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables, ...).
Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.
En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

UA.8.4. 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.
2. Pour toute opération à destination d'habitation de 30 logements ou plus, la réalisation de bornes enterrées doit être systématiquement étudiée en lien avec les services de la ville. La solution retenue de containers enterrés ou bacs aériens classiques devra être justifiée.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UBa

La zone **UBa** regroupe un habitat qui couvre une partie du coteau, une partie du plateau et, dans une moindre mesure, une partie de la plaine de l'Yerres.

La zone UBa comprend un secteur délimité au document graphique :

- le secteur **UBa1** qui est proche du centre-ville et dont les règles particulières permettent une densification sensiblement plus importante:

La zone UBa est partiellement située en zone soumise à risque d'inondation par débordement de l'Yerres.

Tout aménagement impliquant une imperméabilisation de plus de 400 m² situé dans le lit majeur de l'Yerres et délimité par le PPRi (cf plan de zonage), devra obligatoirement faire l'objet d'un dépôt de dossier au titre de la Loi sur l'Eau auprès des services instructeurs de la Police de l'Eau.

Par ailleurs, sauf cas particulier, le SAGE de l'Yerres interdit l'imperméabilisation de plus de 400 m² dans le lit majeur de l'Yerres.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UBa.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

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

Les destinations des constructions suivantes sont interdites :

1. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions liées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article UBa.1.2.

Les affectations des sols suivantes sont interdites :

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.

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

1. Les constructions à usage de commerces et d'activités de services à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
2. Les bureaux à condition que les nuisances puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
3. Les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité exercée sur le terrain où ils sont réalisés.
4. L'annexe est autorisée à condition qu'elle ne soit pas accolée à la construction principale, qu'elle ne dépasse pas 10 m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur, et dans la limite d'une annexe par unité foncière.
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 ;
 - 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. Les climatiseurs et les pompes à chaleur à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage et de respecter l'article R.1336-7 du Code de la Santé Publique concernant les seuils à ne pas dépasser entre le bruit ambiant et le bruit résiduel, soit 5 dB entre 7 h et 22 h et 3 dB entre 22 h et 7 h.
7. Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un système antivibratoire.
8. Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un dispositif anti-bruit, tels que des cloisons acoustiques, si la pompe à chaleur est implantée à moins de 20 mètres des constructions à usage d'habitation situées sur les parcelles voisines.
9. 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.
10. La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.
11. 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.

12. Les constructions, installations et travaux à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
13. Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
14. La carte "retrait-gonflement des sols argileux", dont la carte est présente en annexe 2 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, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans la zone seront réalisables à condition de respecter les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.
15. La carte "remontées de la nappe phréatique", dont la carte est présente en annexe 3 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontées de la nappe phréatique.
Dans les secteurs concernés par ce risque, qui devra être précisé par une étude de sol à la parcelle, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.
16. Dans les unités fonctionnelles de zones humides prioritaires identifiées sur le plan de zonage, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté dans la loi du 24 juillet 2019.
17. Dans les enveloppes d'alerte de la classe B des zones humides de la DRIEAT identifiées sur le plan de zonage, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté dans la loi du 24 juillet 2019.
18. Concernant les sites industriels et d'activités de service anciens ou actuels ayant eu une activité potentiellement polluante répertoriés dans la base de données BASIAS, si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

ARTICLE UBa.2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toute opération immobilière créant un programme de 12 logements ou une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², devra comporter un minimum de 40% de logements affectés à des logements sociaux tels que décrits et notifiés par l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UBa.3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UBa.3.1. Emprise au sol

1. L'emprise au sol totale des constructions y compris celle des annexes, ne pourra excéder 30% de la surface du terrain.
2. Dans le secteur UBa1, l'emprise au sol totale des constructions y compris celle des annexes, ne pourra excéder 40% de la surface du terrain.
3. L'emprise au sol de l'annexe ne peut excéder 10 m².
4. Dans les secteurs concernés par le PPRI de l'Yerres, se référer à la définition des annexes située en annexe 1 du présent document.
5. Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.
6. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UBa.3.2. Hauteur des constructions

1. La hauteur d'une construction est mesurée verticalement en tous points de celle-ci (hors antenne, pylône et cheminée, etc.) au niveau du sol du terrain naturel, avant travaux.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :
 - 10 mètres au faîtage ;
 - 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.
3. La hauteur maximale des annexes ne pourra dépasser 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 édifice technique peuvent dépasser le volume du toit.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1. Pour l'application du présent article, les voies privées sont assimilées aux voies publiques.
2. Les distances calculées au présent article par rapport à l'alignement seront pour les voiries privées calculées par rapport à la limite du terrain sur la voirie.
3. Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement à une distance minimale de 5,00 mètres.

Exceptions :

4. L'implantation de constructions pourra être autorisée ou imposée à l'alignement ou suivant un retrait de l'alignement inférieur à 5,00 mètres afin d'assurer une continuité de façade par rapport aux constructions avoisinantes.
5. L'extension mesurée¹ ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par 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. Les constructions à usage exclusif de garage pourront être implantées à l'alignement à condition d'être implantée perpendiculairement à la voie.
7. Les locaux et espaces aménagés en vue du stationnement des containers de collecte des ordures ménagères adaptés au tri sélectif pourront être implantés à l'alignement ou en retrait.
8. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UBa.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Modes d'implantation :**

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

¹ Se référer à la définition de l'extension mesurée

- si la distance minimale entre deux limites séparatives opposées mesurées au droit de la construction projetée est supérieure à 16 mètres, l'implantation sera autorisée uniquement en retrait.
2. Au-delà de la bande des 30 mètres, l'implantation sera uniquement autorisée en retrait.
 3. Les constructions ne devront pas excéder 20 mètres de longueur sur une limite séparative.
 4. Le groupe extérieur du climatiseur ne pourra s'implanter à moins de 6 mètres des limites séparatives.
 5. Les pompes à chaleurs ne pourront s'implanter à moins de 10 mètres des limites séparatives.
 6. Les piscines, jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries ne pourront s'implanter à moins de 2,50 mètres des limites séparatives, tous rebords inclus.
 7. En cas de division parcellaire, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé. Suite à la division, le lot bâti mère doit rester conforme aux prescriptions du présent article, et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.

Dans le secteur UBa1, les prescriptions définies ci-dessus s'appliquent sauf dans le cas d'une marge de recul minimale des constructions par rapport au fond de parcelle telle que reportée au document graphique.

En cas de retrait :

8. La distance mesurée perpendiculairement en tous points d'une façade ne comportant pas d'ouvertures, ou ne comportant que des ouvertures de faibles dimensions¹ (4 maximum par façade), au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale ou supérieure à 2,50 mètres. Dans les autres cas, cette distance doit être égale ou supérieur à 8 mètres.

Cas particuliers :

9. Pour les ouvrages architecturaux ou constructifs tels que balcons, saillies, loggias, terrasses surélevées, ..., les règles suivantes devront s'appliquer :
 - si l'ouvrage est établi à une hauteur par rapport au terrain naturel comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, la distance mesurée perpendiculairement au droit de l'ouvrage au point de la limite séparative la plus proche, doit être égale ou supérieure à 4 mètres.
 - si l'ouvrage est établi à une hauteur par rapport au terrain naturel supérieure à 1 mètre, la distance prévue ci-dessous est portée à 8 mètres.
10. Les ouvrages précités dont la réalisation est accompagnée de l'édification d'un mur pare-vue faisant écran entre lesdits ouvrages et les limites séparatives, ne sont pas assujetti à ce cas particulier.
Le mur pare-vue sera fixe, constitué de matériaux opaques ou translucides ou mixtes et d'une hauteur minimale de 1,80 mètre, sans pouvoir dépasser 2,5 mètres.

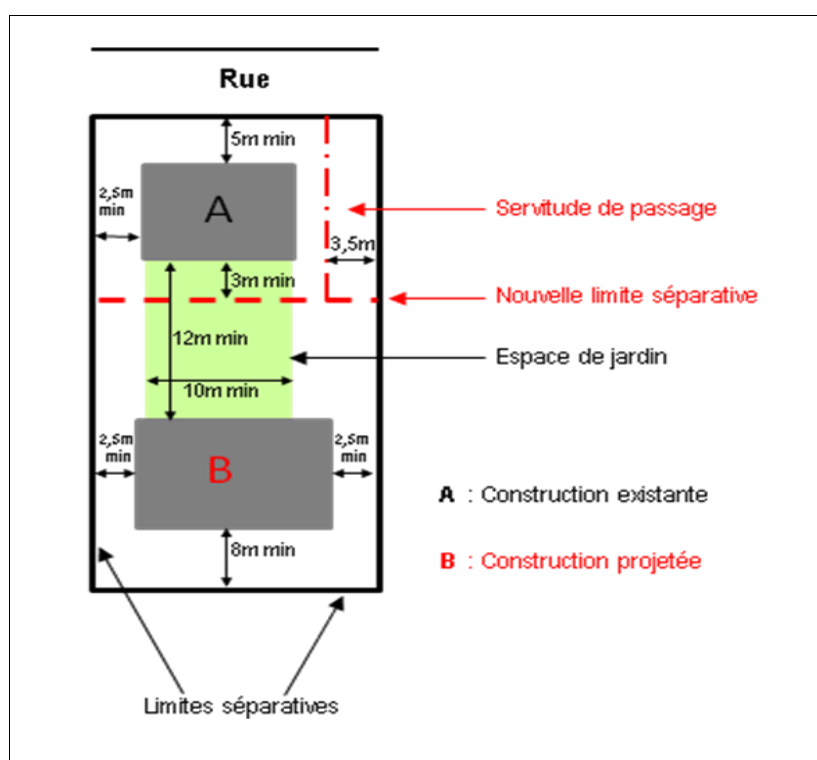
¹ Se référer à la définition des "ouvertures de faibles dimensions" présente en annexe 1 du présent règlement

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

12. Dans le cas d'une division parcellaire :

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

- au moins 3 mètres de la limite séparative de division ;
- au moins 12 mètres de la nouvelle construction sur une largeur de 10 mètres minimum comptée en tout point de la nouvelle façade ou du nouveau mur pignon, conformément aux dispositions figurant à l'article UBa.5.



Exceptions :

13. Les annexes pourront être implantées sur une ou deux limites séparatives adjacentes sur une longueur maximale de 15 mètres.
14. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
15. L'extension mesurée¹ ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par 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.

¹ Se référer à la définition de "l'extension mesurée" présente en annexe 1 du présent règlement

Dans ce cas, la partie de la façade prolongée ne comportera pas d'ouvertures, sauf possibilité d'ouverture de faibles dimensions¹ telles que définies au présent article dans la marge comprise entre 2,50 mètres et moins de 8 mètres de la limite séparative.

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

1. Si les bâtiments non contigus sont implantés sur une même propriété de telle façon que des façades de ces bâtiments soient en vis-à-vis, les règles suivantes devront s'appliquer :
 - si l'une des deux façades comporte des ouvertures autres que de faibles dimensions² et l'autre non, la distance la plus courte mesurée perpendiculairement d'une façade à une autre, doit être égale ou supérieure à 8 mètres.
 - si les deux façades comportent des ouvertures autres que de faibles dimensions¹, la distance la plus courte mesurée perpendiculairement d'une façade à une autre, doit être égale ou supérieure à 16 mètres.
 - si aucune des deux façades ne comportent des ouvertures autres que de faibles dimensions¹, la distance la plus courte mesurée perpendiculairement d'une façade à une autre, doit être égale ou supérieure à 4 mètres.
2. Il n'est pas prescrit de distance minimale entre les bâtiments principaux et les annexes.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UBa.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.

¹ Se référer à la définition des "ouvertures de faibles dimensions" présente en annexe 1 du présent règlement

² Se référer à la définition des "ouvertures de faibles dimensions" présente en annexe 1 du présent règlement

- 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. Les citernes de récupération d'eau de pluie non enterrées sont autorisées, y compris sur les toits terrasses, à condition qu'un aménagement soit prévu pour en atténuer l'impact visuel et assurer une cohérence avec l'architecture du projet.
 5. 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 UBa.4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UBa.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.
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.

UBa.4.2. Composition des constructions

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

2. 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.
3. Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
4. 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.
5. Les façades en bois pourront être naturelles, lasurées ou peintes.
6. Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
7. Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.
8. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.
9. La couleur blanche pure est interdite sauf pour les encadrements, les modénatures, les frontons, etc.
10. Les antennes paraboliques et les antennes relais implantées sur les façades donnant sur les voies publiques sont interdites.
Si ces dispositifs sont implantés sur les autres façades que celles donnant sur les voies publiques mais qu'ils restent visibles de ces voies, ils devront être d'une couleur leur permettant de s'harmoniser avec celle des façades sur lesquelles ils sont installés.
11. 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.
12. Les groupes extérieurs des climatiseurs doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, ne pas être visibles depuis l'espace public et être installés sans surplomb du domaine public. En cas d'impossibilité technique, l'installation en partie basse et dissimulée derrière un cache est obligatoire

UBa.4.3. 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 30° et 45°, sauf s'il s'agit d'une toiture dite à la Mansart.

3. Les toitures terrasses sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient végétalisées sous forme de toiture verte intensive ;
 - ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ;
 - ou que la parcelle accueille (au sein du jardin ou du bâtiment) une production d'énergie renouvelable représentant 30% de la consommation énergétique totale de la construction.
4. Les toitures à un pan et les toitures plates sont admises pour les vérandas et les annexes.
5. Les matériaux autorisés en couverture seront traditionnels, par exemple la tuile, l'ardoise, le zinc, l'acier ou le bois (sauf pour les parties plates), ...
6. En cas d'agrandissement d'une construction existante, ou réfection de toiture, la couverture pourra être adaptée aux matériaux déjà existants.
7. L'utilisation de matériaux légers tels que la tôle ondulée, panneau de fibrociment, revêtement souple de type shingle en papier ou toile goudronnés, etc., est interdite pour les constructions neuves et les agrandissements.
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. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UBa.4.4. 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 terrasse, soit par une toiture à deux pans soit par une toiture à un seul versant de faible pente.
3. Les annexes édifiées en zone inondables seront ouvertes sur au moins 3 côtés.

UBa.4.5. Clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.
2. Les clôtures sur voie seront constituées soit :
 - d'un grillage doublé d'une haie vive qui sera composée d'essences locales et variées ;

- d'une partie pleine qui n'excèdera pas 1,40 mètre de hauteur, surmontée d'une partie ajourée (claire voie), telle que grille, barreaudage, ... Pour cette partie, l'utilisation de matériaux non rigides tels que le grillage souple, maillé, etc., est interdite.
3. La partie pleine des clôtures sur voie ne pourra pas dépasser 1,40 mètre. Cependant, pour les terrains donnant directement sur les voies identifiées au plan figurant en annexe 3 du présent règlement, les clôtures donnant sur ladite voie pourront être réalisées en plein sur la hauteur totale autorisée.
 4. Les clôtures ne donnant pas sur une voie seront réalisées soit en plein sur toute la hauteur, soit composées d'une partie pleine qui n'excèdera pas 1,40 mètre de hauteur, surmontée d'une partie ajourée (claire voie), telle que grille, barreaudage, ... Pour cette partie, l'utilisation de matériaux non rigides tels que le grillage souple, maillé, etc., est interdite.
 5. Les clôtures édifiées en limites séparatives doivent être aménagées de manière à permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces d'une largeur minimum de 15 cm sur 15 cm, tous les 10 mètres sur l'ensemble du linéaire de la clôture.
 6. En limite de zone naturelle, au niveau des franges urbaines, les clôtures pleines sont interdites. Afin de préserver l'unité paysagère environnante, elles devront être constituées de haies végétales de plusieurs essences en privilégiant les essences locales et pourront être doublées d'un grillage.
 7. Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles seront enduites.
 8. Les clôtures en maçonnerie ou en pierre seront surmontées d'un chaperon à pente(s).
 9. Les clôtures définitives utilisées habituellement en provisoire pour clore les chantiers telles que clôtures de châtaigner, bacula, ou bardage de tôle, etc., sont interdites.
 10. Les clôtures pleines préfabriquées en éléments bruts sont interdites, sauf en prolongement des clôtures existantes déjà réalisées avec ce type d'élément.
 11. Les piliers de soutènement pourront dépasser la hauteur des clôtures sans pouvoir excéder 2,50 mètres.
 12. Les clôtures sur limites séparatives pourront être réalisées en grillage sur poteau (le grillage souple maillé est interdit).
 13. Pour les terrains dont l'altitude est inférieure à la cote de référence (crues centennales) 35,70 mètres NGF, les clôtures devront permettre un libre écoulement des eaux en cas de crues.

UBa.4.6. 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 identifiés et repérés en annexe 4 du présent règlement et sur le plan de zonage, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les restaurations, agrandissements ou surélévations devront respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnement de la façade... ;
- les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine dans la mesure où ils valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) doivent être sauvegardés ;
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ou qui s'harmonisent avec les matériaux existants ;
- les éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé, ...), doivent être préservés ;
- les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti ;
- l'isolation thermique par l'extérieur est interdite ;
- la démolition partielle ou totale est interdite.

ARTICLE UBa.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. 50% du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
2. La marge de recul, relative à l'article UBa.3.3, doit être végétalisée et en pleine terre.
3. Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager avec une épaisseur minimum de substrat de 60 cm.
4. Les aires de stationnement au sol devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les quatre places.
5. Les aires de stationnement au sol devront être réalisées sur un revêtement poreux.
6. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès ou des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.
7. Il sera planté au moins un arbre, dont le diamètre du tronc soit égal ou supérieur à 15 cm, par tranche de 100 m² de terrain traité en espace vert.
8. Les arbres de hautes tiges dont l'abattage aura été rendu nécessaire pour l'implantation des bâtiments, seront replantés au moins en nombre égal.

9. Pour ces espaces libres, seront évités les mouvements de sol importants de nature à modifier l'aspect des terrains ou leurs pentes naturelles.
10. Les toitures terrasses végétalisées intensives doivent impérativement avoir une épaisseur de substrat de 50 cm minimum.
11. Un cahier de recommandations pour les plantations, situé en annexe du règlement, apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes qui sont relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition.
Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.
12. Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.
13. Seront interdits les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, exceptions faites de ceux nécessaires à la réalisation des constructions et de leurs divers accès.
14. Les locaux et aires de dépôts ou de stockage en particulier ceux destinés aux containers de collecte des ordures ménagères visibles des voies ou des espaces libres communs devront être soit bordés par un mur de protection enduit et pourvu d'un chaperon, soit accompagnés de tous dispositifs adaptés pour assurer leur intégration dans le site tels que claustra, éléments de bois naturel, haie vive ...
15. Pour les opérations de construction à usage d'habitat, comportant plus de 10 logements, il pourra être imposé des aires récréatives perméables aménagées à destination des enfants et comportant des jeux.
Les constructeurs pourront être tenus quitte de cette obligation si l'opération de construction est située à une distance inférieure à 100 mètres d'un parc ou d'un jardin public.
16. Pour les terrains issus d'une division parcellaire, afin de préserver des espaces de jardins en prolongement des constructions principales, un espace libre de toute construction doit être préservé en vis-à-vis entre la façade existante ou le pignon existant et la façade projetée ou le pignon projeté. Cet espace doit avoir une largeur minimale de 10 mètres et une longueur d'au moins 12 mètres.
17. Pour les espaces libres, non bâtis, situés à une altitude inférieure à la cote de référence (cruces centennales) 35,70 mètres NGF, le traitement des surfaces devra permettre un libre écoulement des eaux en cas de crues.
Les plantations en zone inondable doivent être espacées et constituées d'arbres de haute tige, les arbustes à branches basses seront évités. Les haies vives étant interdites.
18. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UBa.6 - STATIONNEMENT

UBa.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 mètres¹ autour de la gare : 1 place de stationnement par logement² ;
 - pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare, excepté dans la zone UBa1, : 1,9 place de stationnement par logement ;
 - pour les constructions à usage d'habitation du secteur UBa1 :
 - o 1 place de stationnement par logement du studio au 2 pièces ;
 - o 1,5 place de stationnement par logement de 3 pièces ;
 - o 1,9 place de stationnement par logement de 4 pièces et plus ;
 - pour les constructions à usage d'habitation en coliving : 1 place de stationnement pour 3 chambres ;
 - pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées³ ainsi que les résidences universitaires⁴ situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement⁵ ;
 - pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;
 - pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées³ ainsi que résidences universitaires⁴ situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement ;

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

- pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place maximum 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 : 1 place minimum de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;
 - pour les constructions à usage de commerces et d'activité de service : 1 place de stationnement à partir de 100 m² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire ;
 - 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. Pour toute nouvelle construction, une place de stationnement au minimum devra être réalisée dans le volume de la construction ou en sous-sol.
 6. Pour toutes nouvelles opérations de construction comportant plus de 2 logements, 50% du nombre de places de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction. Le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au chiffre entier supérieur.
 7. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.
 8. En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.
 9. En cas de division parcellaire, les places de stationnement existantes réglementairement sur le lot mère devront être maintenues. En cas de suppression, les places doivent être restituées dans le périmètre du lot mère.
 10. 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.
 11. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Place de stationnement ordinaire :

- longueur : 5 mètres / largeur : 2,50 mètres / dégagement : 5 mètres x 2,50 mètres ;
soit une surface de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

Place de stationnement pour personne à mobilité réduite :

- longueur : 5 mètres / largeur : 3,30 mètres ;

Place de stationnement pour véhicule deux-roues motorisé :

- longueur : 2,40 mètres / largeur : 0,90 mètre ;
12. 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.
 13. Les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètre à celle du fil d'eau de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.
 14. Pour les opérations de construction comportant plus de 5 logements, il devra être prévu des places de stationnement réservées pour les visiteurs, représentant au moins 15 % du nombre de logements construits.
 15. Pour les places de stationnement qui font défaut aux nouvelles constructions, le constructeur pourra toutefois être autorisé à :
 - réaliser sur un autre terrain que le terrain d'assiette de l'opération dans un rayon de 300 mètres du lieu de construction, à condition que soit apportée la preuve de la réalisation effective de ces places de stationnement ;
 - justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement situé à moins de 300 mètres du lieu de construction.

UBa.6.2. Places de stationnement pour les vélos

1. 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 d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².
2. Il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements :
 - o 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales ;
 - o 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
 - pour les constructions à usage d'habitation en coliving : 1 emplacement par chambre.
 - pour les constructions à usage de bureau :
Le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 1 place pour 5 emplois permanents avec a minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
 - pour les constructions à usage d'activité, de commerce de plus de 500 m² de surface de plancher, d'entrepôt et d'équipement public :
Le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 1 place pour 10 employés avec a minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- pour les constructions accueillant un établissement scolaire :
 - o pour les établissements scolaires primaires :
a minima 1 place vélo pour 10 élèves ;
 - o pour les établissements scolaires collège, lycée et enseignement supérieur :
a minima 1 place vélo pour 4 élèves : étudiants.
- 3. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

SECTION III ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UBa.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UBa.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. L'accès à une voie publique ou privée doit se faire :
 - soit directement par une façade sur rue ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,5 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5,5 mètres s'il dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres destinations de construction autorisées dans la zone.
3. 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).
4. Un seul accès véhicule par unité foncière est autorisé.
5. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne à la circulation est la moindre (à évaluer en fonction du gabarit de la voie, du stationnement, de la sécurité, des flux, ...).

UBa.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. La largeur de voie (trottoir(s) et chaussée roulante compris) ne doit pas être inférieure :
 - à 3,5 mètres si elle dessert jusqu'à deux logements ;
 - à 5,5 mètres si elle dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres destinations de construction autorisées dans la zone.
3. Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de la voie.
4. 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).
5. 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 UBa.8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UBa.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.

UBa.8.2. Assainissement des eaux usées

1. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.
2. Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE en vigueur.
3. Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.
4. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.
5. Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

UBa.8.3. Assainissement des eaux pluviales

1. Le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune.
2. Les eaux pluviales collectées doivent être gérées en zéro rejet. Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables, ...).

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

UBa.8.4. 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.
2. Pour toute opération à destination d'habitation de 30 logements ou plus, la réalisation de bornes enterrées doit être systématiquement étudiée en lien avec les services de la ville. La solution retenue de containers enterrés ou bacs aériens classiques devra être justifiée.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UBb

La zone **UBb** regroupe un habitat présent sur le plateau, de part et d'autre de la rue Daniel Mayer, sous forme de lotissement. Les constructions de la zone UBb sont plus récentes que celles de la zone UBa.

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

ARTICLE UBb.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

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

Les destinations des constructions suivantes sont interdites :

1. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions liées aux commerces et aux activités de service.
3. Les constructions liées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Les affectations des sols suivantes sont interdites :

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.

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

1. L'annexe est autorisée à condition qu'elle ne soit pas accolée à la construction principale, qu'elle ne dépasse pas 10 m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur, et dans la limite d'une annexe par unité foncière.
2. Les climatiseurs et les pompes à chaleur à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage et de respecter l'article R.1336-7 du Code de la Santé Publique concernant les seuils à ne pas dépasser entre le bruit ambiant et le bruit résiduel, soit 5 dB entre 7 h et 22 h et 3 dB entre 22 h et 7 h.
3. Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un système antivibratoire.

4. Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un dispositif anti-bruit, tels que des cloisons acoustiques, si la pompe à chaleur est implantée à moins de 20 mètres des constructions à usage d'habitation situées sur les parcelles voisines.
5. 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.
6. La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.
7. 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.
8. Les constructions, installations et travaux à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UBb.2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UBb.3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UBb.3.1. Emprise au sol

1. L'emprise au sol totale des constructions y compris celle des annexes, ne pourra excéder 40% de la surface du terrain.
2. L'emprise au sol de l'annexe ne peut excéder 10 m².
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UBb.3.2. Hauteur des constructions

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

2. La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :
 - 10 mètres au faîtage ;
 - 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.
3. La hauteur maximale des annexes ne pourra dépasser 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. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1. Pour l'application du présent article, les voies privées sont assimilées aux voies publiques.
2. Les distances calculées au présent article par rapport à l'alignement seront pour les voiries privées calculées par rapport à la limite du terrain sur la voirie.
3. Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement à une distance minimale de 5,00 mètres.

Exceptions :

4. L'implantation de constructions pourra être autorisée ou imposée à l'alignement ou suivant un retrait de l'alignement inférieur à 5,00 mètres afin d'assurer une continuité de façade par rapport aux constructions avoisinantes.
5. L'extension mesurée¹ ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par 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. Les locaux et espaces aménagés en vue du stationnement des containers de collecte des ordures ménagères adaptés au tri sélectif pourront être implantés à l'alignement ou en retrait.
7. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

¹ Se référer à la définition de l'extension mesurée présente en annexe 1 du présent règlement

UBb.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Modes d'implantation :**

1. L'implantation des constructions est autorisée sur une ou deux limites séparatives ou en retrait de ces limites.
2. Les façades implantées en limites séparatives ne devront pas comporter d'ouvertures.
3. Le groupe extérieur du climatiseur ne pourra s'implanter à moins de 6 mètres des limites séparatives.
4. Les pompes à chaleurs ne pourront s'implanter à moins de 10 mètres des limites séparatives.
5. Les piscines, jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries ne pourront s'implanter à moins de 2,50 mètres des limites séparatives, tous rebords inclus.
6. En cas de division parcellaire, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé. Suite à la division, le lot bâti mère doit rester conforme aux prescriptions du présent article, et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.

En cas de retrait :

7. La distance mesurée perpendiculairement en tous points d'une façade ne comportant pas d'ouvertures, ou ne comportant que des ouvertures de faibles dimensions¹ (4 maximum par façade), au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale ou supérieure à 2,50 mètres. Dans les autres cas, cette distance doit être égale ou supérieur à 8 mètres.

Cas particuliers :

8. Pour les ouvrages architecturaux ou constructifs tels que balcons, saillies, loggias, terrasses surélevées..., les règles suivantes devront s'appliquer :
 - si l'ouvrage est établi à une hauteur par rapport au terrain naturel comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, la distance mesurée perpendiculairement au droit de l'ouvrage au point de la limite séparative la plus proche, doit être égale ou supérieure à 4 mètres.
 - si l'ouvrage est établi à une hauteur par rapport au terrain naturel supérieure à 1 mètre, la distance prévue ci-dessous est portée à 8 mètres.
9. Les ouvrages précités dont la réalisation est accompagnée de l'édification d'un mur pare-vue faisant écran entre lesdits ouvrages et les limites séparatives, ne sont pas assujetti à ce cas particulier.
Le mur pare-vue sera fixe, constitué de matériaux opaques ou translucides ou mixtes et d'une hauteur minimale de 1,80 mètre, sans pouvoir dépasser 2,50 mètres.

¹ Se référer à la définition des "ouvertures de faibles dimensions" présente en annexe 1 du présent règlement

Exceptions :

10. Les annexes pourront être implantées sur une ou deux limites séparatives adjacentes sur une longueur maximale de 15 mètres.
11. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
12. L'extension mesurée¹ ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par 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.
Dans ce cas, la partie de la façade prolongée ne comportera pas d'ouvertures, sauf possibilité d'ouverture de faibles dimensions² telles que définies au présent article dans la marge comprise entre 2,50 mètres et moins de 8 mètres de la limite séparative.

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

1. Si les bâtiments non contigus sont implantés sur une même propriété de telle façon que des façades de ces bâtiments soient en vis-à-vis, les règles suivantes devront s'appliquer :
 - si l'une des deux façades comporte des ouvertures autres que de faibles dimensions¹ et l'autre non, la distance la plus courte mesurée perpendiculairement d'une façade à une autre, doit être égale ou supérieure à 8 mètres.
 - si les deux façades comportent des ouvertures autres que de faibles dimensions¹, la distance la plus courte mesurée perpendiculairement d'une façade à une autre, doit être égale ou supérieure à 16 mètres.
 - si aucune des deux façades ne comportent des ouvertures autres que de faibles dimensions¹, la distance la plus courte mesurée perpendiculairement d'une façade à une autre, doit être égale ou supérieure à 4 mètres.
2. Il n'est pas prescrit de distance minimale entre les bâtiments principaux et les annexes.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UBb.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 de "l'extension mesurée" présente en annexe 1 du présent règlement

² Se référer à la définition des "ouvertures de faibles dimensions" présente en annexe 1 du présent règlement

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. Les citernes de récupération d'eau de pluie non enterrées sont autorisées, y compris sur les toits terrasses, à condition qu'un aménagement soit prévu pour en atténuer l'impact visuel et assurer une cohérence avec l'architecture du projet.
5. 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 UBb.4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UBb.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.
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.

UBb.4.2. Composition des constructions

1. Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.
2. 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.
3. Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
4. 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.
5. Les façades en bois pourront être naturelles, lasurées ou peintes.
6. Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
7. Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.
8. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.
9. La couleur blanche pure est interdite sauf pour les encadrements, les modénatures, les frontons, etc.
10. Les antennes paraboliques et les antennes relais implantées sur les façades donnant sur les voies publiques sont interdites.
Si ces dispositifs sont implantés sur les autres façades que celles donnant sur les voies publiques mais qu'ils restent visibles de ces voies, ils devront être d'une couleur leur permettant de s'harmoniser avec celle des façades sur lesquelles ils sont installés.
11. 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.
12. Les groupes extérieurs des climatiseurs doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, ne pas être visibles depuis l'espace public et être installés sans surplomb du domaine public. En cas d'impossibilité technique, l'installation en partie basse et dissimulée derrière un cache est obligatoire.

UBb.4.3. 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 30° et 45°, sauf s'il s'agit d'une toiture dite à la Mansart.
3. Les toitures terrasses sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient végétalisées sous forme de toiture verte intensive ;
 - ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ;
 - ou que la parcelle accueille (au sein du jardin ou du bâtiment) une production d'énergie renouvelable représentant 30% de la consommation énergétique totale de la construction.
4. Les toitures à un pan et les toitures plates sont admises pour les vérandas et les annexes.
5. Les matériaux autorisés en couverture seront traditionnels, par exemple la tuile, l'ardoise, le zinc, l'acier ou le bois (sauf pour les parties plates), ...
6. En cas d'agrandissement d'une construction existante, ou réfection de toiture, la couverture pourra être adaptée aux matériaux déjà existants.
7. L'utilisation de matériaux légers tels que la tôle ondulée, panneau de fibrociment, revêtement souple de type shingle en papier ou toile goudronnés, etc., est interdite pour les constructions neuves et les agrandissements.
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. Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, les toitures terrasse ou à pente(s) sont autorisées sans condition.

UBb.4.4. 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 terrasse, soit par une toiture à deux pans soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

UBb.4.5. Clôtures

1. Les clôtures devront respecter l'unité esthétique de l'ensemble immobilier de la rue Daniel Mayer.
2. Leur hauteur maximale ne dépassera pas 1,20 mètre.
3. Les clôtures doivent être aménagées de manière à permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces d'une largeur minimum de 15 cm sur 15 cm, tous les 10 mètres sur l'ensemble du linéaire de la clôture.
4. Elles seront réalisées en grillage rigide vert sur potelet.
5. La partie des terrains comprise entre la façade principale des habitations donnant sur voie et l'alignement de celle-ci, ne sera pas clôturée.

ARTICLE UBb.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. 40% du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
2. La marge de recul, relative à l'article UBb.3.3, doit être végétalisée et en pleine terre.
3. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès ou des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.
4. Il sera planté au moins un arbre, dont le diamètre du tronc soit égal ou supérieur à 15 cm, par tranche de 100 m² de terrain traité en espace vert.
5. Les toitures terrasses végétalisées intensives doivent impérativement avoir une épaisseur de substrat de 50 cm minimum.
6. Les aires de stationnement au sol devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les quatre places.
7. Les aires de stationnement au sol devront être réalisées sur un revêtement poreux.
8. Les arbres de hautes tiges dont l'abattage aura été rendu nécessaire pour l'implantation des bâtiments, seront replantés au moins en nombre égal.
9. Pour ces espaces libres, seront évités les mouvements de sol importants de nature à modifier l'aspect des terrains ou leurs pentes naturelles.
10. Un cahier de recommandations pour les plantations, situé en annexe du règlement, apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes qui sont relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition.
Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.

11. Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.
12. Seront interdits les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, exceptions faites de ceux nécessaires à la réalisation des constructions et de leurs divers accès.
13. Les locaux et aires de dépôts ou de stockage en particulier ceux destinés aux containers de collecte des ordures ménagères visibles des voies ou des espaces libres communs devront être soit bordés par un mur de protection enduit et pourvu d'un chaperon, soit accompagnés de tous dispositifs adaptés pour assurer leur intégration dans le site tels que claustra, éléments de bois naturel, haie vive ...
14. Pour les opérations de construction à usage d'habitat, comportant plus de 10 logements, il pourra être imposé des aires récréatives perméables aménagées à destination des enfants et comportant des jeux.
Les constructeurs pourront être tenus quitte de cette obligation si l'opération de construction est située à une distance inférieure à 100 mètres d'un parc ou d'un jardin public.
15. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UBb.6 - STATIONNEMENT

UBb.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 : 1,9 place de stationnement par logement ;
 - pour les constructions à usage d'habitation en coliving : 1 place de stationnement pour 3 chambres ;
 - 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.

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 réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.
7. En cas de division parcellaire, les places de stationnement existantes réglementairement sur le lot mère devront être maintenues. En cas de suppression, les places doivent être restituées dans le périmètre du lot mère.
8. 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.
9. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Place de stationnement ordinaire :

- longueur : 5 mètres / largeur : 2,50 mètres / dégagement : 5 mètres x 2,50 mètres ;
soit une surface de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

Place de stationnement pour personne à mobilité réduite :

- longueur : 5 mètres / largeur : 3,30 mètres ;

Place de stationnement pour véhicule deux-roues motorisé :

- longueur : 2,40 mètres / largeur : 0,90 mètre ;

10. 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.
11. Les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètre à celle du fil d'eau de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.
12. Pour les opérations de construction comportant plus de 5 logements, il devra être prévu des places de stationnement réservées pour les visiteurs, représentant au moins 15 % du nombre de logements construits.
13. Pour les places de stationnement qui font défaut aux nouvelles constructions, le constructeur pourra toutefois être autorisé à :
 - réaliser sur un autre terrain que le terrain d'assiette de l'opération dans un rayon de 300 mètres du lieu de construction, à condition que soit apportée la preuve de la réalisation effective de ces places de stationnement ;
 - justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement situé à moins de 300 mètres du lieu de construction.

UBb.6.2. Places de stationnement pour les vélos

1. 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 d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².
2. Il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements :
 - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales ;
 - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
 - pour les constructions à usage d'habitation en coliving : 1 emplacement par chambre.
 - pour les constructions à usage d'équipement public :
Le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 1 place pour 10 employés avec a minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
 - pour les constructions accueillant un établissement scolaire :
 - pour les établissements scolaires primaires :
a minima 1 place vélo pour 10 élèves ;
 - pour les établissements scolaires collège, lycée et enseignement supérieur :
a minima 1 place vélo pour 4 élèves : étudiants.
3. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

**SECTION III
ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX****ARTICLE UBb.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****UBb.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. L'accès à une voie publique ou privée doit se faire :
 - soit directement par une façade sur rue ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,5 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5,5 mètres s'il dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres destinations de construction autorisées dans la zone.

3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur et permettre la collecte des déchets ménagers.
4. Un seul accès véhicule par unité foncière est autorisé.
5. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

UBb.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. La largeur de voie (trottoir(s) et chaussée roulante compris) ne doit pas être inférieure :
 - à 3,5 mètres si elle dessert jusqu'à deux logements ;
 - à 5,5 mètres si elle dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres destinations de construction autorisées dans la zone.
3. 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).
4. 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 UBb.8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UBb.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.

UBb.8.2. Assainissement des eaux usées

1. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.
2. Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE en vigueur.

3. Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.
4. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.
5. Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

UBb.8.3. Assainissement des eaux pluviales

1. Le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune.
2. Les eaux pluviales collectées doivent être gérées en zéro rejet. Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables, ...).
Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.
En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

UBb.8.4. Déchets urbains

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.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UBc

La zone **UBc** regroupe un habitat localisé sur trois secteurs de la plaine de l'Yerres :

- à l'Ouest de l'allée Henri Sueur ;
- place des Acacias / place des Sorbiers ;
- Rue Simone / rue de la Gare, au Sud de la commune.

La zone UBc est située en zone soumise à risque d'inondation par débordement de l'Yerres.

Tout aménagement impliquant une imperméabilisation de plus de 400 m² situé dans le lit majeur de l'Yerres et délimité par le PPRi (cf plan de zonage), devra obligatoirement faire l'objet d'un dépôt de dossier au titre de la Loi sur l'Eau auprès des services instructeurs de la Police de l'Eau.

Par ailleurs, sauf cas particulier, le SAGE de l'Yerres interdit l'imperméabilisation de plus de 400 m² dans le lit majeur de l'Yerres.

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

ARTICLE UBc.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

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

Les destinations des constructions suivantes sont interdites :

1. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions liées à l'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UBc.1.2.
3. Les constructions liées aux commerces et aux activités de service.
4. Les constructions liées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Les affectations des sols suivantes sont interdites :

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.

De plus dans les zones humides avérées repérées sur le plan de zonage, sont interdits :

7. Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
8. 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.
9. Les affouillements, exhaussements mis à part pour les travaux liés à la salubrité et à la sécurité publique.
10. La création de plans d'eau artificiels.
11. Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers.
12. Le comblement des mares.
13. Le défrichement des landes.
14. L'imperméabilisation des sols.
15. La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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

1. Concernant les constructions à usage d'habitation, seuls les aménagements et agrandissements des constructions existantes sont autorisés à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter la surface au sol des constructions sur lesquels ils sont réalisés de plus de 15 m².
2. L'annexe est autorisée à condition qu'elle ne soit pas accolée à la construction principale, qu'elle ne dépasse pas 10 m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur, et dans la limite d'une annexe par unité foncière.
3. Les climatiseurs et les pompes à chaleur à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage et de respecter l'article R.1336-7 du Code de la Santé Publique concernant les seuils à ne pas dépasser entre le bruit ambiant et le bruit résiduel, soit 5 dB entre 7 h et 22 h et 3 dB entre 22 h et 7 h.
4. Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un système antivibratoire.
5. Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un dispositif anti-bruit, tels que des cloisons acoustiques, si la pompe à chaleur est implantée à moins de 20 mètres des constructions à usage d'habitation situées sur les parcelles voisines.
6. 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.

7. La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.
8. 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.
9. Les constructions, installations et travaux à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
10. Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
11. La carte "retrait-gonflement des sols argileux", dont la carte est présente en annexe 2 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, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans la zone seront réalisables à condition de respecter les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.
12. La carte "remontées de la nappe phréatique", dont la carte est présente en annexe 3 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontées de la nappe phréatique.
Dans les secteurs concernés par ce risque, qui devra être précisé par une étude de sol à la parcelle, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.
13. Dans les unités fonctionnelles de zones humides prioritaires identifiées sur le plan de zonage, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté dans la loi du 24 juillet 2019.
14. Dans les enveloppes d'alerte de la classe B des zones humides de la DRIEAT identifiées sur le plan de zonage, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté dans la loi du 24 juillet 2019.
15. Concernant les sites industriels et d'activités de service anciens ou actuels ayant eu une activité potentiellement polluante répertoriés dans la base de données BASIAS, si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

ARTICLE UBc.2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toute opération immobilière créant un programme de 12 logements ou une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², devra comporter un minimum de 40% de logements affectés à des logements sociaux tels que décrits et notifiés par l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UBc.3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UBc.3.1. Emprise au sol

1. L'emprise au sol totale des constructions y compris celle des annexes, ne pourra excéder 30% de la surface du terrain.
2. L'emprise au sol de l'annexe ne peut excéder 10 m².
3. Dans les secteurs concernés par le PPRI de l'Yerres, se référer à la définition des annexes située en annexe 1 du présent document.
4. Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UBc.3.2. Hauteur des constructions

1. La hauteur d'une construction est mesurée verticalement en tous points de celle-ci (hors antenne, pylône et cheminée, etc.) au niveau du sol du terrain naturel, avant travaux.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :
 - 10 mètres au faîtage ;
 - 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.
3. La hauteur maximale des annexes ne pourra dépasser 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. Dans les secteurs concernés par le PPRI de l'Yerres, le premier plancher habitable, ou affecté à une activité, de la construction devra être situé au-dessus de la cote de référence.
6. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1. Pour l'application du présent article, les voies privées sont assimilées aux voies publiques.
2. Les distances calculées au présent article par rapport à l'alignement seront pour les voiries privées calculées par rapport à la limite du terrain sur la voirie.
3. Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement à une distance minimale de 5,00 mètres.

Exceptions :

4. L'implantation de constructions pourra être autorisée ou imposée à l'alignement ou suivant un retrait de l'alignement inférieur à 5,00 mètres afin d'assurer une continuité de façade par rapport aux constructions avoisinantes.
5. L'extension mesurée¹ ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par 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. Les constructions à usage exclusif de garage pourront être implantées à l'alignement à condition d'être implantée perpendiculairement à la voie.
7. Les locaux et espaces aménagés en vue du stationnement des containers de collecte des ordures ménagères adaptés au tri sélectif pourront être implantés à l'alignement ou en retrait.
8. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Modes d'implantation :

1. Dans une bande de 30 mètres comptés à partir de la limite de propriété sur sa voie de desserte
 - si la distance minimale entre deux limites séparatives opposées mesurées au droit de la construction projetée est inférieure à 13 mètres, l'implantation sera autorisée :
 - soit sur une ou deux limites séparatives ;
 - soit en retrait.

¹ Se référer à la définition de l'extension mesurée présente en annexe 1 du présent règlement

- si la distance minimale entre deux limites séparatives opposées mesurées au droit de la construction projetée est supérieure ou égale à 13 mètres et inférieure ou égale à 16 mètres, l'implantation sera autorisée :
 - soit sur une limite séparative ;
 - soit en retrait.
 - si la distance minimale entre deux limites séparatives opposées mesurées au droit de la construction projetée est supérieure à 16 mètres, l'implantation sera autorisée :
 - en retrait.
2. Au-delà de la bande des 30,00 mètres, l'implantation sera autorisée :
- soit sur une limite séparative ;
 - soit en retrait.
3. Les constructions ne devront pas excéder 20 mètres de longueur sur une limite séparative.
4. Le groupe extérieur du climatiseur ne pourra s'implanter à moins de 6 mètres des limites séparatives.
5. Les pompes à chaleurs ne pourront s'implanter à moins de 10 mètres des limites séparatives.
6. Les piscines, jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries ne pourront s'implanter à moins de 2,50 mètres des limites séparatives, tous rebords inclus.
7. En cas de division parcellaire, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé. Suite à la division, le lot bâti mère doit rester conforme aux prescriptions du présent article, et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.

En cas de retrait :

8. La distance mesurée perpendiculairement en tous points d'une façade ne comportant pas d'ouvertures, ou ne comportant que des ouvertures de faibles dimensions¹ (4 maximum par façade), au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale ou supérieure à 2,50 mètres. Dans les autres cas, cette distance doit être égale ou supérieur à 8 mètres.

Cas particuliers :

9. Pour les ouvrages architecturaux ou constructifs tels que balcons, saillies, loggias, terrasses surélevées..., les règles suivantes devront s'appliquer :
- si l'ouvrage est établi à une hauteur par rapport au terrain naturel comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, la distance mesurée perpendiculairement au droit de l'ouvrage au point de la limite séparative la plus proche, doit être égale ou supérieure à 4 mètres.

¹ Se référer à la définition des "ouvertures de faibles dimensions" présente en annexe 1 du présent règlement

- si l'ouvrage est établi à une hauteur par rapport au terrain naturel supérieure à 1 mètre, la distance prévue ci-dessous est portée à 8 mètres.
10. Les ouvrages précités dont la réalisation est accompagnée de l'édification d'un mur pare-vue faisant écran entre lesdits ouvrages et les limites séparatives, ne sont pas assujetti à ce cas particulier.
Le mur pare-vue sera fixe, constitué de matériaux opaques ou translucides ou mixtes et d'une hauteur minimale de 1,80 mètre, sans pouvoir dépasser 2,50 mètres.
11. Pour les terrains bordés par plusieurs voies, l'implantation est autorisée sur une ou deux limites séparatives ou en retrait.

Exceptions :

12. Les annexes pourront être implantées sur une ou deux limites séparatives adjacentes sur une longueur maximale de 15 mètres.
13. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
14. L'extension mesurée¹ ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par 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.
Dans ce cas, la partie de la façade prolongée ne comportera pas d'ouvertures, sauf possibilité d'ouverture de faibles dimensions¹ telles que définies au présent article dans la marge comprise entre 2,50 mètres et moins de 8 mètres de la limite séparative.

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

1. Si les bâtiments non contigus sont implantés sur une même propriété de telle façon que des façades de ces bâtiments soient en vis-à-vis, les règles suivantes devront s'appliquer :
- si l'une des deux façades comporte des ouvertures autres que de faibles dimensions² et l'autre non, la distance la plus courte mesurée perpendiculairement d'une façade à une autre, doit être égale ou supérieure à 8 mètres.
 - si les deux façades comportent des ouvertures autres que de faibles dimensions¹, la distance la plus courte mesurée perpendiculairement d'une façade à une autre, doit être égale ou supérieure à 16 mètres.
 - si aucune des deux façades ne comportent des ouvertures autres que de faibles dimensions¹, la distance la plus courte mesurée perpendiculairement d'une façade à une autre, doit être égale ou supérieure à 4 mètres.
2. Il n'est pas prescrit de distance minimale entre les bâtiments principaux et les annexes.

¹ Se référer à la définition de "l'extension mesurée" présente en annexe 1 du présent règlement

² Se référer à la définition des "ouvertures de faibles dimensions" présente en annexe 1 du présent règlement

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

UBc.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. Les citernes de récupération d'eau de pluie non enterrées sont autorisées, y compris sur les toits terrasses, à condition qu'un aménagement soit prévu pour en atténuer l'impact visuel et assurer une cohérence avec l'architecture du projet.
5. 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 UBc.4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UBc.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.

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.

UBc.4.2. Composition des constructions

1. Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.
2. 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.
3. Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
4. 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.
5. Les façades en bois pourront être naturelles, lasurées ou peintes.
6. Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
7. Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.
8. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.
9. La couleur blanche pure est interdite sauf pour les encadrements, les modénatures, les frontons, etc.
10. Les antennes paraboliques et les antennes relais implantées sur les façades donnant sur les voies publiques sont interdites.
Si ces dispositifs sont implantés sur les autres façades que celles donnant sur les voies publiques mais qu'ils restent visibles de ces voies, ils devront être d'une couleur leur permettant de s'harmoniser avec celle des façades sur lesquelles ils sont installés.

11. 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.
12. Les groupes extérieurs des climatiseurs doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, ne pas être visibles depuis l'espace public et être installés sans surplomb du domaine public. En cas d'impossibilité technique, l'installation en partie basse et dissimulée derrière un cache est obligatoire

UBc.4.3. 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 30° et 45°, sauf s'il s'agit d'une toiture dite à la Mansart.
3. Les toitures terrasses sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient végétalisées sous forme de toiture verte intensive ;
 - ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ;
 - ou que la parcelle accueille (au sein du jardin ou du bâtiment) une production d'énergie renouvelable représentant 30% de la consommation énergétique totale de la construction.
4. Les toitures à un pan et les toitures plates sont admises pour les vérandas et les annexes.
5. Les matériaux autorisés en couverture seront traditionnels, par exemple la tuile, l'ardoise, le zinc, l'acier ou le bois (sauf pour les parties plates), ...
6. En cas d'agrandissement d'une construction existante, ou réfection de toiture, la couverture pourra être adaptée aux matériaux déjà existants.
7. L'utilisation de matériaux légers tels que la tôle ondulée, panneau de fibrociment, revêtement souple de type shingle en papier ou toile goudronnés, etc., est interdite pour les constructions neuves et les agrandissements.
8. Tous les édifices 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. Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, les toitures terrasse ou à pente(s) sont autorisées sans condition.

UBc.4.4. 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 terrasse, soit par une toiture à deux pans soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

UBc.4.5. Clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.
2. Les clôtures sur voie seront constituées soit :
 - d'un grillage doublé d'une haie vive qui sera composée d'essences locales et variées ;
 - d'une partie pleine qui n'excèdera pas 1,40 mètre de hauteur, surmontée d'une partie ajourée (claire voie), telle que grille, barreaudage, ... Pour cette partie, l'utilisation de matériaux non rigides tels que le grillage souple, maillé, etc., est interdite.
3. La partie pleine des clôtures sur voie ne pourra pas dépasser 1,40 mètre. Cependant, pour les terrains donnant directement sur les voies identifiées au plan figurant en annexe 3 du présent règlement, les clôtures donnant sur ladite voie pourront être réalisées en plein sur la hauteur totale autorisée.
4. Les clôtures ne donnant pas sur une voie seront réalisées soit en plein sur toute la hauteur, soit composées d'une partie pleine qui n'excèdera pas 1,40 mètre de hauteur, surmontée d'une partie ajourée (claire voie), telle que grille, barreaudage, ... Pour cette partie, l'utilisation de matériaux non rigides tels que le grillage souple, maillé, etc., est interdite.
5. En limite de zone naturelle, au niveau des franges urbaines, les clôtures pleines sont interdites. Afin de préserver l'unité paysagère environnante, elles devront être constituées de haies végétales de plusieurs essences en privilégiant les essences locales et pourront être doublées d'un grillage.
6. Les clôtures édifiées en limites séparatives doivent être aménagées de manière à permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces d'une largeur minimum de 15 cm sur 15 cm, tous les 10 mètres sur l'ensemble du linéaire de la clôture.
7. Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles seront enduites.
8. Les clôtures en maçonnerie ou en pierre seront surmontées d'un chaperon à pente(s).
9. Les clôtures définitives utilisées habituellement en provisoire pour clore les chantiers telles que clôtures de châtaigner, bacula, ou bardage de tôle, etc., sont interdites.
10. Les clôtures pleines préfabriquées en éléments bruts sont interdites, sauf en prolongement des clôtures existantes déjà réalisées avec ce type d'élément.

11. Les piliers de soutènement pourront dépasser la hauteur des clôtures sans pouvoir excéder 2,50 mètres.
12. Les clôtures sur limites séparatives pourront être réalisées en grillage sur poteau (le grillage souple maillé est interdit).
13. Pour les terrains dont l'altitude est inférieure à la cote de référence (crués centennales) 35,70 mètres NGF, les clôtures devront permettre un libre écoulement des eaux en cas de crues.

UBc.4.6. 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 identifiés et repérés en annexe 4 du présent règlement et sur le plan de zonage, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les restaurations, agrandissements ou surélévations devront respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade... ;
- les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine dans la mesure où ils valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) doivent être sauvegardés ;
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ou qui s'harmonisent avec les matériaux existants ;
- les éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé, ...), doivent être préservés ;
- les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti ;
- l'isolation thermique par l'extérieur est interdite ;
- la démolition partielle ou totale est interdite.

ARTICLE UBc.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. 60% du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
2. La marge de recul, relative à l'article UBc.3.3, doit être végétalisée et en pleine terre.

3. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès ou des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.
4. Il sera planté au moins un arbre, dont le diamètre du tronc soit égal ou supérieur à 15 cm, par tranche de 100 m² de terrain traité en espace vert.
5. Les toitures terrasses végétalisées intensives doivent impérativement avoir une épaisseur de substrat de 50 cm minimum.
6. Les aires de stationnement au sol devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les quatre places.
7. Les aires de stationnement au sol devront être réalisées sur un revêtement poreux.
8. Les arbres de hautes tiges dont l'abattage aura été rendu nécessaire pour l'implantation des bâtiments, seront replantés au moins en nombre égal.
9. Pour ces espaces libres, seront évités les mouvements de sol importants de nature à modifier l'aspect des terrains ou leurs pentes naturelles.
10. Un cahier de recommandations pour les plantations, situé en annexe du règlement, apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes qui sont relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition.
Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.
11. Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.
12. Seront interdits les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, exceptions faites de ceux nécessaires à la réalisation des constructions et de leurs divers accès.
13. Les locaux et aires de dépôts ou de stockage en particulier ceux destinés aux containers de collecte des ordures ménagères visibles des voies ou des espaces libres communs devront être soit bordés par un mur de protection enduit et pourvu d'un chaperon, soit accompagnés de tous dispositifs adaptés pour assurer leur intégration dans le site tels que claustra, éléments de bois naturel, haie vive...
14. Pour les opérations de construction à usage d'habitat, comportant plus de 10 logements, il pourra être imposé des aires récréatives perméables aménagées à destination des enfants et comportant des jeux.
Les constructeurs pourront être tenus quitte de cette obligation si l'opération de construction est située à une distance inférieure à 100 mètres d'un parc ou d'un jardin public.
15. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus dans les zones humides avérées repérées sur le plan de zonage :

16. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.
17. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles.
18. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.
19. Seuls les "travaux paysagers" et ceux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

ARTICLE UBc.6 - STATIONNEMENT**UBc.6.1. Placés 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 mètres¹ autour de la gare : 1 place de stationnement par logement² ;
 - pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare, excepté dans la zone UBa1, : 1,9 place de stationnement par logement ;
 - pour les constructions à usage d'habitation en coliving : 1 place de stationnement pour 3 chambres ;
 - pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 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.
5. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

¹ Se référer au plan de zonage

² Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

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 :

Place de stationnement ordinaire :

- longueur : 5 mètres / largeur : 2,50 mètres / dégagement : 5 mètres x 2,50 mètres ;
soit une surface de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

Place de stationnement pour personne à mobilité réduite :

- longueur : 5 mètres / largeur : 3,30 mètres ;

Place de stationnement pour véhicule deux-roues motorisé :

- longueur : 2,40 mètres / largeur : 0,90 mètre ;

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.
10. Les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètre à celle du fil d'eau de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.
11. Pour les places de stationnement qui font défaut aux nouvelles constructions, le constructeur pourra toutefois être autorisés à :
 - réaliser sur un autre terrain que le terrain d'assiette de l'opération dans un rayon de 300 mètres du lieu de construction, à condition que soit apportée la preuve de la réalisation effective de ces places de stationnement ;
 - justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement situé à moins de 300 mètres du lieu de construction.

UBc.6.2. Places de stationnement pour les vélos

1. 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 d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².

2. Il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements :
 - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales ;
 - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
 - pour les constructions à usage d'habitation en coliving : 1 emplacement par chambre.
 - pour les constructions à usage d'équipement public :
Le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 1 place pour 10 employés avec a minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
 - pour les constructions accueillant un établissement scolaire :
 - pour les établissements scolaires primaires :
a minima 1 place vélo pour 10 élèves ;
 - pour les établissements scolaires collège, lycée et enseignement supérieur :
a minima 1 place vélo pour 4 élèves : étudiants.
3. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

SECTION III ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UBc.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UBc.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. L'accès à une voie publique ou privée doit se faire :
 - soit directement par une façade sur rue ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,5 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5,5 mètres s'il dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres destinations de construction autorisées dans la zone.
3. 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).
4. Un seul accès véhicule par unité foncière est autorisé.

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

UBc.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. La largeur de voie (trottoir(s) et chaussée roulante compris) ne doit pas être inférieure :
 - à 3,5 mètres si elle dessert jusqu'à deux logements ;
 - à 5,5 mètres si elle dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres destinations de construction autorisées dans la zone.
3. Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de la voie.
4. 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).
5. 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 UBc.8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UBc.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.

UBc.8.2. Assainissement des eaux usées

1. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.
2. Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE en vigueur.
3. Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

4. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.
5. Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale, ...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

UBc.8.3. Assainissement des eaux pluviales

1. Le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune.
2. Les eaux pluviales collectées doivent être gérées en zéro rejet. Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables, ...).
Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.
En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

UBc.8.4. 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.
2. Pour toute opération à destination d'habitation de 30 logements ou plus, la réalisation de bornes enterrées doit être systématiquement étudiée en lien avec les services de la ville. La solution retenue de containers enterrés ou bacs aériens classiques devra être justifiée.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UC

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

La zone UC est partiellement située en zone soumise à risque d'inondation par débordement de l'Yerres.

Tout aménagement impliquant une imperméabilisation de plus de 400 m² situé dans le lit majeur de l'Yerres et délimité par le PPRi (cf plan de zonage), devra obligatoirement faire l'objet d'un dépôt de dossier au titre de la Loi sur l'Eau auprès des services instructeurs de la Police de l'Eau. Par ailleurs, sauf cas particulier, le SAGE de l'Yerres interdit l'imperméabilisation de plus de 400 m² dans le lit majeur de l'Yerres.

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

ARTICLE UC.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

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

Les destinations des constructions suivantes sont interdites :

1. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions liées à l'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UC.1.2.
3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de celles autorisées à l'article UC.1.2.
4. Les constructions liées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Les affectations des sols suivantes sont interdites :

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.

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

1. Concernant les constructions à usage d'habitation, seuls sont autorisés les aménagements et les agrandissements des constructions existantes à condition d'être réalisés sur l'ensemble de l'immeuble ou d'un groupe d'immeubles afin de conserver une homogénéité d'architecture (exemple : encloisonnement des balcons, loggias, espaces ouverts...). Seront autorisées les agrandissements ou les constructions neuves pour le logement des gardiens sous condition d'intégration à l'architecture existante.
2. Les constructions à usage d'équipements collectifs et de services publics à condition d'être réalisées à l'usage des résidents du ou des immeuble(s) sur la propriété desquels ils sont établis.
3. Les constructions à usage de commerces et d'activités de services 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 bureaux à condition que les nuisances puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
5. Les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité exercée sur le terrain où ils sont réalisés.
6. 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 ;
 - 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.
7. Les climatiseurs et les pompes à chaleur à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage et de respecter l'article R.1336-7 du Code de la Santé Publique concernant les seuils à ne pas dépasser entre le bruit ambiant et le bruit résiduel, soit 5 dB entre 7 h et 22 h et 3 dB entre 22 h et 7 h.
8. Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un système antivibratoire.
9. Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un dispositif anti-bruit, tels que des cloisons acoustiques, si la pompe à chaleur est implantée à moins de 20 mètres des constructions à usage d'habitation situées sur les parcelles voisines.
10. 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.

11. La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.
12. 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.
13. Les constructions, installations et travaux à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
14. Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
15. La carte "retrait-gonflement des sols argileux", dont la carte est présente en annexe 2 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, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans la zone seront réalisables à condition de respecter les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.
16. La carte "remontées de la nappe phréatique, dont la carte est présente en annexe 3 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontées de la nappe phréatique.
Dans les secteurs concernés par ce risque, qui devra être précisé par une étude de sol à la parcelle, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.
17. Dans les unités fonctionnelles de zones humides prioritaires identifiées sur le plan de zonage, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté dans la loi du 24 juillet 2019.
18. Dans les enveloppes d'alerte de la classe B des zones humides de la DRIEAT identifiées sur le plan de zonage, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté dans la loi du 24 juillet 2019.

ARTICLE UC.2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toute opération immobilière créant un programme de 12 logements ou une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², devra comporter un minimum de 40% de logements affectés à des logements sociaux tels que décrits et notifiés par l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UC.3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC.3.1. Emprise au sol

1. L'emprise au sol totale des constructions y compris celle des annexes, ne pourra excéder 40% de la surface du terrain.
2. Dans les secteurs concernés par le PPRI de l'Yerres, se référer à la définition des annexes située en annexe 1 du présent document.
3. Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral.
A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UC.3.2. Hauteur des constructions

1. La hauteur d'une construction est mesurée verticalement en tous points de celle-ci (hors antenne, pylône et cheminée, etc.) au niveau du sol du terrain naturel, avant travaux.
2. La hauteur maximale de chaque bâtiment existant sur la zone doit être maintenue sauf en cas de création de superstructures nécessaires au fonctionnement de l'immeuble (locaux machineries d'ascenseurs, etc.).
3. Pour les agrandissements à usage d'habitation, d'escaliers ou d'ascenseurs, la hauteur maximale autorisée sera limitée à la hauteur du bâtiment existant.
4. Pour les autres agrandissements, la hauteur maximale sera limitée à la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment existant, augmentée de 1 mètre pour l'acrotère.
5. Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale est limitée à 5,00 mètres.
6. La hauteur maximale des annexes ne pourra dépasser 3 mètres.
7. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1. Pour l'application du présent article, les voies privées sont assimilées aux voies publiques.
2. Les distances calculées au présent article par rapport à l'alignement seront pour les voiries privées calculées par rapport à la limite du terrain sur la voirie.
3. Toute construction nouvelle et agrandissement doivent être implantés à 2 mètres minimum de l'alignement.

Exceptions :

4. Les locaux et espaces aménagés en vue du stationnement des containers de collecte des ordures ménagères adaptés au tri sélectif pourront être implantés à l'alignement ou en retrait.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UC.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Modes d'implantation :**

1. Les constructions nouvelles et agrandissements devront être implantés en retrait des limites séparatives.
2. Le groupe extérieur du climatiseur ne pourra s'implanter à moins de 6 mètres des limites séparatives.
3. Les pompes à chaleurs ne pourront s'implanter à moins de 10 mètres des limites séparatives.

En cas de retrait :

4. La distance mesurée perpendiculairement en tous points d'une façade ne comportant pas d'ouvertures, ou ne comportant que des ouvertures de faibles dimensions¹ (4 maximum par façade), au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale ou supérieure à 5 mètres. Dans les autres cas, cette distance doit être égale ou supérieur à 8 mètres.

Exceptions :

5. Les annexes pourront être implantées sur une ou deux limites séparatives adjacentes.
6. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

¹ Se référer à la définition des "ouvertures de faibles dimensions" présente en annexe 1 du présent règlement

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

1. Si les bâtiments non contigus sont implantés sur une même propriété de telle façon que des façades de ces bâtiments soient en vis-à-vis, les règles suivantes devront s'appliquer :
 - si l'une des deux façades comporte des ouvertures autres que de faibles dimensions¹ et l'autre non, la distance la plus courte mesurée perpendiculairement d'une façade à une autre, doit être égale ou supérieure à 8 mètres.
 - si les deux façades comportent des ouvertures autres que de faibles dimensions¹, la distance la plus courte mesurée perpendiculairement d'une façade à une autre, doit être égale ou supérieure à 16 mètres.
 - si aucune des deux façades ne comportent des ouvertures autres que de faibles dimensions¹, la distance la plus courte mesurée perpendiculairement d'une façade à une autre, doit être égale ou supérieure à 4 mètres.
2. Il n'est pas prescrit de distance minimale entre les bâtiments principaux et les annexes.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UC.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. Les citernes de récupération d'eau de pluie non enterrées sont autorisées, y compris sur les toits terrasses, à condition qu'un aménagement soit prévu pour en atténuer l'impact visuel et assurer une cohérence avec l'architecture du projet.
5. 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 UC.4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UC.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.
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.

UC.4.2. Composition des constructions

1. Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.
2. 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.
3. Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
4. 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.
5. Les façades en bois pourront être naturelles, lasurées ou peintes.

6. Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
7. Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.
8. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.
9. La couleur blanche pure est interdite sauf pour les encadrements, les modénatures, les frontons, etc.
10. Les antennes paraboliques et les antennes relais implantées sur les façades donnant sur les voies publiques sont interdites.
Si ces dispositifs sont implantés sur les autres façades que celles donnant sur les voies publiques mais qu'ils restent visibles de ces voies, ils devront être d'une couleur leur permettant de s'harmoniser avec celle des façades sur lesquelles ils sont installés.
11. 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.
12. Les groupes extérieurs des climatiseurs doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, ne pas être visibles depuis l'espace public et être installés sans surplomb du domaine public. En cas d'impossibilité technique, l'installation en partie basse et dissimulée derrière un cache est obligatoire

UC.4.3. Toitures

1. Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
2. Les toitures terrasses sont autorisées.
3. Les matériaux de couverture doivent s'intégrer harmonieusement avec l'existant.
4. En cas d'agrandissement d'une construction existante, ou réfection de toiture, la couverture pourra être adaptée aux matériaux déjà existants.
5. L'utilisation de matériaux légers tels que la tôle ondulée, panneau de fibrociment, revêtement souple de type shingle en papier ou toile goudronnés, etc., est interdite pour les constructions neuves et les agrandissements.
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. Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, les toitures terrasse ou à pente(s) sont autorisées sans condition.

UC.4.4. 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 terrasse, soit par une toiture à deux pans soit par une toiture à un seul versant de faible pente.
3. Les annexes édifiées en zone inondables seront ouvertes sur au moins 3 côtés.

UC.4.5. Clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.
2. Les clôtures sur voie seront constituées soit :
 - d'un grillage doublé d'une haie vive qui sera composée d'essences locales et variées ;
 - d'une partie pleine qui n'excèdera pas 1,40 mètre de hauteur, surmontée d'une partie ajourée (claire voie), telle que grille, barreaudage, ... Pour cette partie, l'utilisation de matériaux non rigides tels que le grillage souple, maillé, etc., est interdite.
3. La partie pleine des clôtures sur voie ne pourra pas dépasser 1,40 mètre. Cependant, pour les terrains donnant directement sur les voies identifiées au plan figurant en annexe 3 du présent règlement, les clôtures donnant sur ladite voie pourront être réalisées en plein sur la hauteur totale autorisée.
4. Les clôtures ne donnant pas sur une voie seront réalisées soit en plein sur toute la hauteur, soit composées d'une partie pleine qui n'excèdera pas 1,40 mètre de hauteur, surmontée d'une partie ajourée (claire voie), telle que grille, barreaudage, ... Pour cette partie, l'utilisation de matériaux non rigides tels que le grillage souple, maillé, etc., est interdite.
5. En limite de zone naturelle, au niveau des franges urbaines, les clôtures pleines sont interdites. Afin de préserver l'unité paysagère environnante, elles devront être constituées de haies végétales de plusieurs essences en privilégiant les essences locales et pourront être doublées d'un grillage.
6. Les clôtures édifiées en limites séparatives doivent être aménagées de manière à permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces d'une largeur minimum de 15 cm sur 15 cm, tous les 10 mètres sur l'ensemble du linéaire de la clôture.
7. Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles seront enduites.
8. Les clôtures en maçonnerie ou en pierre seront surmontées d'un chaperon à pente(s).
9. Les clôtures définitives utilisées habituellement en provisoire pour clore les chantiers telles que clôtures de châtaigner, bacula, ou bardage de tôle, etc., sont interdites.
10. Les clôtures pleines préfabriquées en éléments bruts sont interdites, sauf en prolongement des clôtures existantes déjà réalisées avec ce type d'élément.

11. Les piliers de soutènement pourront dépasser la hauteur des clôtures sans pouvoir excéder 2,50 mètres.
12. Les clôtures sur limites séparatives pourront être réalisées en grillage sur poteau (le grillage souple maillé est interdit).
13. Pour les terrains dont l'altitude est inférieure à la cote de référence (crues centennales) 35,70 mètres NGF, les clôtures devront permettre un libre écoulement des eaux en cas de crues.

ARTICLE UC.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. La marge de recul, relative à l'article UC.3.3, doit être végétalisée et en pleine terre.
2. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès ou des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.
3. Il sera planté au moins un arbre, dont le diamètre du tronc soit égal ou supérieur à 15 cm, par tranche de 100 m² de terrain traité en espace vert.
4. Les aires de stationnement au sol devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les quatre places.
5. Les aires de stationnement au sol devront être réalisées sur un revêtement poreux.
6. Les arbres de hautes tiges dont l'abattage aura été rendu nécessaire pour l'implantation des bâtiments, seront replantés au moins en nombre égal.
7. Pour ces espaces libres, seront évités les mouvements de sol importants de nature à modifier l'aspect des terrains ou leurs pentes naturelles.
8. Un cahier de recommandations pour les plantations, situé en annexe du règlement, apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes qui sont relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition.
Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.
9. Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.
10. Seront interdits les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, exceptions faites de ceux nécessaires à la réalisation des constructions et de leurs divers accès.
11. Les locaux et aires de dépôts ou de stockage en particulier ceux destinés aux containers de collecte des ordures ménagères visibles des voies ou des espaces libres communs devront être soit bordés par un mur de protection enduit et pourvu d'un chaperon, soit accompagnés de tous dispositifs adaptés pour assurer leur intégration dans le site tels que claustra, éléments de bois naturel, haie vive, ...

12. Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager avec une épaisseur minimum de substrat de 60 cm
13. Pour les espaces libres, non bâtis, situés à une altitude inférieure à la cote de référence (crués centennales) 35,70 mètres NGF, le traitement des surfaces devra permettre un libre écoulement des eaux en cas de crues.
Les plantations en zone inondable doivent être espacées et constituées d'arbres de haute tige, les arbustes à branches basses seront évités. Les haies vives étant interdites.
14. Les constructions, installations et travaux à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.6 - STATIONNEMENT

UC.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 :
 - o 1 place de stationnement par logement du studio au 2 pièces ;
 - o 1,5 place de stationnement par logement de 3 pièces ;
 - o 1,9 place de stationnement par logement de 4 pièces et plus ;
 - pour les constructions à usage d'habitation en coliving : 1 place de stationnement pour 3 chambres ;
 - pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
 - pour les constructions à usage de bureaux : 1 place minimum de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;
 - pour les constructions à usage de commerces et d'activité de service : 1 place de stationnement à partir de 60 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. 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 :

Place de stationnement ordinaire :

- longueur : 5 mètres / largeur : 2,50 mètres / dégagement : 5 mètres x 2,50 mètres ;
soit une surface de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

Place de stationnement pour personne à mobilité réduite :

- longueur : 5 mètres / largeur : 3,30 mètres ;

Place de stationnement pour véhicule deux-roues motorisé :

- longueur : 2,40 mètres / largeur : 0,90 mètre ;

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.
10. Les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètre à celle du fil d'eau de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.
11. Pour les places de stationnement qui font défaut aux nouvelles constructions, le constructeur pourra toutefois être autorisés à :
 - réaliser sur un autre terrain que le terrain d'assiette de l'opération dans un rayon de 300 mètres du lieu de construction, à condition que soit apportée la preuve de la réalisation effective de ces places de stationnement ;
 - justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement situé à moins de 300 mètres du lieu de construction.

UC.6.2. Places de stationnement pour les vélos

1. 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 d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².
2. Il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements :
 - o 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales ;
 - o 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
 - pour les constructions à usage d'habitation en coliving : 1 emplacement par chambre.
 - pour les constructions à usage de bureau :
Le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 1 place pour 5 emplois permanents avec a minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
 - pour les constructions à usage d'activité, de commerce de plus de 500 m² de surface de plancher, d'entrepôt et d'équipement public :
Le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 1 place pour 10 employés avec a minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
 - pour les constructions accueillant un établissement scolaire :
 - o pour les établissements scolaires primaires :
a minima 1 place vélo pour 10 élèves ;
 - o pour les établissements scolaires collège, lycée et enseignement supérieur :
a minima 1 place vélo pour 4 élèves : étudiants.
3. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

SECTION III ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UC.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UC.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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur et permettre la collecte des déchets ménagers.
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.

UC.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. La largeur de voie (trottoir(s) et chaussée roulante compris) ne doit pas être inférieure :
 - à 3,5 mètres si elle dessert jusqu'à deux logements ;
 - à 5,5 mètres si elle dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres destinations de construction autorisées dans la zone.
3. 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).
4. 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 UC.8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UC.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.

UC.8.2. Assainissement des eaux usées

1. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.
2. Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE en vigueur.
3. Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

4. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.
5. Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

UC.8.3. Assainissement des eaux pluviales

1. Le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune.
2. Les eaux pluviales collectées doivent être gérées en zéro rejet. Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables, ...).
Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.
En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

UC.8.4. 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.
2. Pour toute opération à destination d'habitation de 30 logements ou plus, la réalisation de bornes enterrées doit être systématiquement étudiée en lien avec les services de la ville. La solution retenue de containers enterrés ou bacs aériens classiques devra être justifiée.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UD

*La zone **UD** est située sur le plateau, au nord de Crosne.
Il s'agit d'une zone à vocation économique.*

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

ARTICLE UD.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

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

Les destinations des constructions suivantes sont interdites :

1. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions liées à l'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UD.1.2.
3. Les entrepôts sauf conditions particulières précisées à l'article UD.1.2.

Les affectations des sols suivantes sont interdites :

4. Les dépôts de matériaux divers sauf conditions particulières précisées à l'article UD.1.2.

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

1. Les constructions liées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des activités présentes. De plus, une seule construction à usage d'habitation, dans la limite de 60 m² de surface de plancher, est autorisée par unité foncière.
2. Les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité exercée sur le terrain où ils sont réalisés.
3. Les dépôts de matériaux de pièces diverses sous réserves que ceux-ci soient nécessaires à l'activité exercée, qu'ils soient temporaires et que toute mesure soit prise afin de prévenir toute forme de pollution sur le terrain.
4. 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.

5. La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.
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, installations et travaux à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
8. Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
9. La carte "retrait-gonflement des sols argileux", dont la carte est présente en annexe 2 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, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans la zone seront réalisables à condition de respecter les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.
10. Dans les enveloppes des zones humides probables repérées sur le plan de zonage, le caractère humide des sols, aujourd'hui non perméabilisés, doit être vérifié en amont de tout aménagement par la réalisation d'une étude démontrant l'absence de zone humide sur le périmètre du projet.
11. Dans les enveloppes d'alerte de la classe B des zones humides de la DRIEAT identifiées sur le plan de zonage, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté dans la loi du 24 juillet 2019.

ARTICLE UD.2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

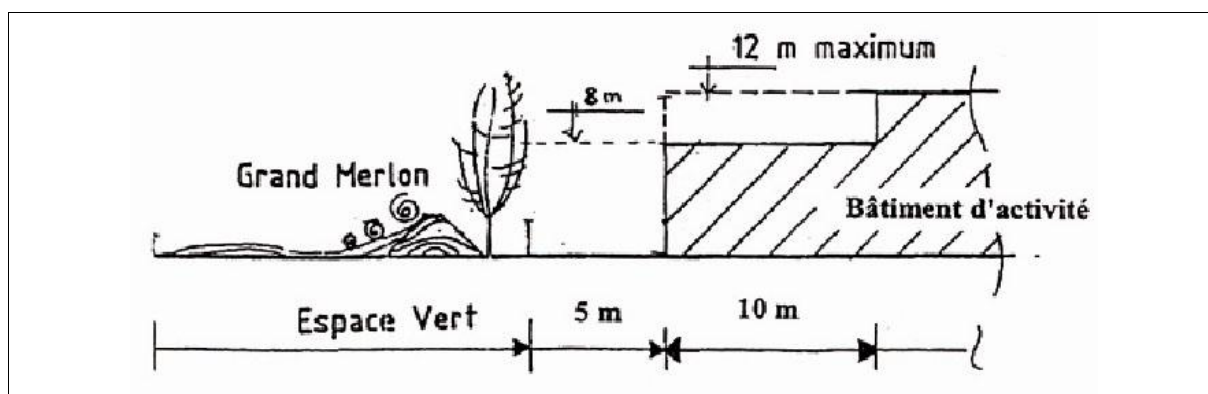
ARTICLE UD.3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UD.3.1. Emprise au sol

1. L'emprise au sol totale des constructions y compris celle des annexes, ne pourra excéder 70 % de la surface du terrain.
2. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UD.3.2. Hauteur des constructions

1. La hauteur d'une construction est mesurée verticalement en tous points de celle-ci (hors antenne, pylône et cheminée, etc.) au niveau du sol du terrain naturel, avant travaux.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres, garde-corps de sécurité compris :
3. Pour les constructions édifiées au sud de la rue des Bâtisseurs, les hauteurs ne devront pas dépasser 8 mètres dans une bande de 15 mètres, comptés à partir de la limite séparative du terrain et de l'espace vert public (limite de fond), suivant schéma de principe ci-dessous.



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

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

1. Pour l'application du présent article, les voies privées sont assimilées aux voies publiques.
2. Les distances calculées au présent article par rapport à l'alignement seront pour les voiries privées calculées par rapport à la limite du terrain sur la voirie.
3. Les constructions devront être implantées à 5,00 mètres minimum de l'alignement.

4. Concernant le chemin piétonnier de Villeneuve-Saint-Georges à la Grange : les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de celui-ci.
5. Concernant les autres cheminements piétonniers : les constructions devront être implantées en retrait de 2 mètres minimum de ces chemins.
6. Les locaux et espaces aménagés en vue du stationnement des containers de collecte des ordures ménagères adaptés au tri sélectif pourront être implantés à l'alignement ou sur la limite du terrain sur voie.
7. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Modes d'implantation :

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

En cas de retrait :

3. Pour une façade édifiée en retrait, la distance mesurée perpendiculairement de tous points de celle-ci au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale ou supérieure à 5,00 mètres.

Exception :

4. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux 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. Si les bâtiments non contigus sont implantés sur une même propriété de telle façon que des façades de ces bâtiments soient en vis-à-vis, les règles suivantes devront s'appliquer :
 - l'une des façades ou les deux façades comporte(nt) des ouvertures autres que de faibles dimensions¹, la distance la plus courte mesurée perpendiculairement d'une façade à une autre, doit être égale ou supérieure à 5 mètres.
 - si aucune des deux façades ne comportent des ouvertures autres que de faibles dimensions¹, la distance la plus courte mesurée perpendiculairement d'une façade à une autre, doit être égale ou supérieure à 2,50 mètres.
2. Il n'est pas prescrit de distance minimale entre les bâtiments principaux et les annexes.

¹ Se référer à la définition des "ouvertures de faibles dimensions" présente en annexe 1 du présent règlement

3. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions, installations et travaux 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, ...
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. Les citernes de récupération d'eau de pluie non enterrées sont autorisées, y compris sur les toits terrasses, à condition qu'un aménagement soit prévu pour en atténuer l'impact visuel et assurer une cohérence avec l'architecture du projet.
5. 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 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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.
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.

UD.4.2. Composition des constructions

1. Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.
2. 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.
3. Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
4. 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.
5. Les façades en bois pourront être naturelles, lasurées ou peintes.
6. Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
7. Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.
8. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.
9. La couleur blanche pure est interdite sauf pour les encadrements, les modénatures, les frontons, etc.

10. Les groupes extérieurs des climatiseurs doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, ne pas être visibles depuis l'espace public et être installés sans surplomb du domaine public. En cas d'impossibilité technique, l'installation en partie basse et dissimulée derrière un cache est obligatoire

UD.4.3. Toitures

1. Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les édicules et matériels techniques situés sur les toitures terrasses doivent apparaître sur la demande du permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment et être non visibles depuis l'espace public.
2. Les toitures à versants ne dépassent pas 20° de pente.
3. Les toitures végétalisées sont autorisées.

UD.4.4. Clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2,50 mètres.
2. Les clôtures seront réalisées soit par des haies vives, soit en matériaux ajourés (claire-voie), doublée ou non d'une haie vive, soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,40 mètre surmonté ou non d'une partie ajourée (claire-voie), doublée ou non d'une haie vive.
3. Dans le cas d'une haie vive, celle-ci devra être constituée d'essences locales et variées.
4. En limite de zone naturelle, au niveau des franges urbaines, les clôtures pleines sont interdites. Afin de préserver l'unité paysagère environnante, elles devront être constituées de haies végétales de plusieurs essences en privilégiant les essences locales doublées d'un grillage.
5. Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles seront enduites.
6. Les clôtures en maçonnerie ou en pierre seront surmontées d'un chaperon à pente(s).
7. Les clôtures définitives utilisées habituellement en provisoire pour clore les chantiers telles que clôtures de châtaigner, bacula, ou bardage de tôle, etc., sont interdites.

ARTICLE UD.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès, des aires de stationnement, de chargement ou de déchargement doivent être traités en espaces verts.
2. Il sera planté au moins un arbre, dont le diamètre du tronc soit égal ou supérieur à 15 cm, par tranche de 100 m² de terrain traité en espace vert.

3. Les aires de stationnement au sol devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les quatre places.
4. Les aires de stationnement au sol devront être réalisées sur un revêtement poreux.
5. Les arbres de hautes tiges dont l'abattage aura été rendu nécessaire pour l'implantation des bâtiments, seront replantés au moins en nombre égal.
6. Pour ces espaces libres, seront évités les mouvements de sol importants de nature à modifier l'aspect des terrains ou leurs pentes naturelles.
7. Un cahier de recommandations pour les plantations, situé en annexe du règlement, apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes qui sont relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition.
Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.
8. Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.
9. Seront interdits les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, exceptions faites de ceux nécessaires à la réalisation des constructions et de leurs divers accès.
10. Les locaux et aires de dépôts ou de stockage en particulier ceux destinés aux containers de collecte des ordures ménagères visibles des voies ou des espaces libres communs devront être soit bordés par un mur de protection enduit et pourvu d'un chaperon, soit accompagnés de tous dispositifs adaptés pour assurer leur intégration dans le site tels que claustra, éléments de bois naturel, haie vive, ...
11. Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager avec une épaisseur minimum de substrat de 60 cm.
12. Les constructions, installations et travaux à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD.6 - STATIONNEMENT

UD.6.1. Placés 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 : 1,9 place de stationnement par logement ;
 - pour les constructions à usage de bureaux : 1 place minimum de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;
 - pour les constructions à usage de commerces et d'activité de service : 1 place de stationnement à partir de 60 m² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire ;
 - 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 réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.
7. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Place de stationnement ordinaire :

- longueur : 5 mètres / largeur : 2,50 mètres / dégagement : 5 mètres x 2,50 mètres ;
soit une surface de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

Place de stationnement pour personne à mobilité réduite :

- longueur : 5 mètres / largeur : 3,30 mètres ;

Place de stationnement pour véhicule deux-roues motorisé :

- longueur : 2,40 mètres / largeur : 0,90 mètre ;

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

9. Pour les places de stationnement qui font défaut aux nouvelles constructions, le constructeur pourra toutefois être autorisés à :
- réaliser sur un autre terrain que le terrain d'assiette de l'opération dans un rayon de 300 mètres du lieu de construction, à condition que soit apportée la preuve de la réalisation effective de ces places de stationnement ;
 - justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement situé à moins de 300 mètres du lieu de construction.

UD.6.2. Places de stationnement pour les vélos

1. 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 d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².
2. Il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements :
 - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales ;
 - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
 - pour les constructions à usage de bureau :
Le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 1 place pour 5 emplois permanents avec a minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
 - pour les constructions à usage d'activité, de commerce de plus de 500 m² de surface de plancher, d'industrie, d'entrepôt et d'équipement public :
Le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 1 place pour 10 employés avec a minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
 - pour les constructions accueillant un établissement scolaire :
 - pour les établissements scolaires primaires :
a minima 1 place vélo pour 10 élèves ;
 - pour les établissements scolaires collège, lycée et enseignement supérieur :
a minima 1 place vélo pour 4 élèves : étudiants.
3. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

SECTION III ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UD.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur et permettre la collecte des déchets ménagers.
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.

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).
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 RÉSEAUX

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 des eaux usées

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

2. Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE en vigueur.
3. Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.
4. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.
5. Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

UD.8.3. Assainissement des eaux pluviales

1. Le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune.
2. Les eaux pluviales collectées doivent être gérées en zéro rejet. Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables, ...).
Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.
En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

UD.8.4. 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.
2. Pour toute opération à destination d'habitation de 30 logements ou plus, la réalisation de bornes enterrées doit être systématiquement étudiée en lien avec les services de la ville. La solution retenue de containers enterrés ou bacs aériens classiques devra être justifiée.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE

*La zone **UE** correspond à des secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif.*

La zone UE est partiellement située en zone soumise à risque d'inondation par débordement de l'Yerres.

Tout aménagement impliquant une imperméabilisation de plus de 400 m² situé dans le lit majeur de l'Yerres et délimité par le PPRi (cf plan de zonage), devra obligatoirement faire l'objet d'un dépôt de dossier au titre de la Loi sur l'Eau auprès des services instructeurs de la Police de l'Eau.

Par ailleurs, sauf cas particulier, le SAGE de l'Yerres interdit l'imperméabilisation de plus de 400 m² dans le lit majeur de l'Yerres.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UE.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

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

Les destinations des constructions suivantes sont interdites :

1. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions liées à l'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UE.1.2.
3. Les constructions liées aux commerces et aux activités de service.
4. Les constructions liées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Les affectations des sols suivantes sont interdites :

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. Toute construction de toute nature dans le "périmètre de protection des lisières forestières" de la forêt domaniale de la Grange, défini au plan de zonage

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

1. Les constructions liées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des activités présentes.
2. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'équipement présent dans la zone ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
3. 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.
4. Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
5. La carte "retrait-gonflement des sols argileux", dont la carte est présente en annexe 2 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, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans la zone seront réalisables à condition de respecter les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.
6. La carte "remontées de la nappe phréatique", dont la carte est présente en annexe 3 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontées de la nappe phréatique.
Dans les secteurs concernés par ce risque, qui devra être précisé par une étude de sol à la parcelle, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.
7. Dans les unités fonctionnelles de zones humides prioritaires identifiées sur le plan de zonage, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté dans la loi du 24 juillet 2019.
8. Dans les enveloppes d'alerte de la classe B des zones humides de la DRIEAT identifiées sur le plan de zonage, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté dans la loi du 24 juillet 2019.

ARTICLE UE.2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE.3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE.3.1. Emprise au sol

1. L'emprise au sol totale des constructions y compris celle des annexes, ne pourra excéder 40% de la surface du terrain.
2. Dans les secteurs concernés par le PPRI de l'Yerres, se référer à la définition des annexes située en annexe 1 du présent document.
3. Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

UE.3.2. Hauteur des constructions

1. La hauteur d'une construction est mesurée verticalement en tous points de celle-ci (hors antenne, pylône et cheminée, etc.) au niveau du sol du terrain naturel, avant travaux.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres, garde-corps de sécurité compris :
3. La hauteur maximale des annexes ne pourra dépasser 3 mètres.

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

1. Pour l'application du présent article, les voies privées sont assimilées aux voies publiques.
2. Les distances calculées au présent article par rapport à l'alignement seront pour les voiries privées calculées par rapport à la limite du terrain sur la voirie.
3. Toute construction nouvelle peut s'implanter à l'alignement ou en retrait.
Cependant, l'alignement ou un retrait précis pourra être imposé à toute nouvelle construction afin d'assurer une continuité de façade par rapport aux constructions avoisinantes.

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

Modes d'implantation :

1. L'implantation des constructions est autorisée sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de ces limites.

2. Les façades implantées en limites séparatives ne devront pas comporter d'ouvertures.

En cas de retrait :

3. La distance mesurée perpendiculairement en tous points d'une façade ne comportant pas d'ouvertures, ou ne comportant que des ouvertures de faibles dimensions¹ (4 maximum par façade), au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale ou supérieure à 2,50 mètres. Dans les autres cas, cette distance doit être égale ou supérieur à 8 mètres.

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

1. Si les bâtiments non contigus sont implantés sur une même propriété de telle façon que des façades de ces bâtiments soient en vis-à-vis, les règles suivantes devront s'appliquer :
 - l'une des façades ou les deux façades comporte(nt) des ouvertures autres que de faibles dimensions¹, la distance la plus courte mesurée perpendiculairement d'une façade à une autre, doit être égale ou supérieure à 8 mètres.
 - si aucune des deux façades ne comportent des ouvertures autres que de faibles dimensions¹, la distance la plus courte mesurée perpendiculairement d'une façade à une autre, doit être égale ou supérieure à 2,50 mètres.
2. Il n'est pas prescrit de distance minimale entre les bâtiments principaux et les annexes.

UE.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.

¹ Se référer à la définition des "ouvertures de faibles dimensions" présente en annexe 1 du présent règlement

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 UE.4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UE.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.
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.

UE.4.2. Composition des constructions

1. Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.
2. 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.
3. Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

4. 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.
5. Les façades en bois pourront être naturelles, lasurées ou peintes.
6. Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
7. Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.
8. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.
9. La couleur blanche pure est interdite sauf pour les encadrements, les modénatures, les frontons, etc.
10. Les groupes extérieurs des climatiseurs doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, ne pas être visibles depuis l'espace public et être installés sans surplomb du domaine public. En cas d'impossibilité technique, l'installation en partie basse et dissimulée derrière un cache est obligatoire

UE.4.3. Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les édicules et matériels techniques situés sur les toitures terrasses doivent apparaître sur la demande du permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment et être non visibles depuis l'espace public.

UE.4.4. Clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.
2. Les clôtures sur voie seront constituées soit :
 - d'un grillage doublé d'une haie vive qui sera composée d'essences locales et variées ;
 - d'une partie pleine qui n'excèdera pas 1,40 mètre de hauteur, surmontée d'une partie ajourée (claire voie), telle que grille, barreaudage, ... Pour cette partie, l'utilisation de matériaux non rigides tels que le grillage souple, maillé, etc., est interdite.
3. La partie pleine des clôtures sur voie ne pourra pas dépasser 1,40 mètre. Cependant, pour les terrains donnant directement sur les voies identifiées au plan figurant en annexe 3 du présent règlement, les clôtures donnant sur ladite voie pourront être réalisées en plein sur la hauteur totale autorisée.

4. Les clôtures ne donnant pas sur une voie seront réalisées soit en plein sur toute la hauteur, soit composées d'une partie pleine qui n'excèdera pas 1,40 mètre de hauteur, surmontée d'une partie ajourée (claire voie), telle que grille, barreaudage, ... Pour cette partie, l'utilisation de matériaux non rigides tels que le grillage souple, maillé, etc., est interdite.
5. En limite de zone naturelle, au niveau des franges urbaines, les clôtures pleines sont interdites. Afin de préserver l'unité paysagère environnante, elles devront être constituées de haies végétales de plusieurs essences en privilégiant les essences locales et pourront être doublées d'un grillage.
6. Les clôtures édifiées en limites séparatives doivent être aménagées de manière à permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces d'une largeur minimum de 15 cm sur 15 cm, tous les 10 mètres sur l'ensemble du linéaire de la clôture.
7. Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles seront enduites.
8. Les clôtures en maçonnerie ou en pierre seront surmontées d'un chaperon à pente(s).
9. Les clôtures définitives utilisées habituellement en provisoire pour clore les chantiers telles que clôtures de châtaigner, bacula, ou bardage de tôle, etc., sont interdites.

UE.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 identifiés et repérés en annexe 4 du présent règlement et sur le plan de zonage, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les restaurations, agrandissements ou surélévations devront respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade... ;
- les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine dans la mesure où ils valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) doivent être sauvegardés ;
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ou qui s'harmonisent avec les matériaux existants ;
- les éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé, ...), doivent être préservés ;
- les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti ;
- l'isolation thermique par l'extérieur est interdite ;
- la démolition partielle ou totale est interdite.

ARTICLE UE.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE.5.1. Traitement des espaces libres

1. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès, des aires de stationnement, de chargement ou de déchargement doivent être traités en espaces verts.
2. Il sera planté au moins un arbre, dont le diamètre du tronc soit égal ou supérieur à 15 cm, par tranche de 100 m² de terrain traité en espace vert.
3. Les aires de stationnement au sol devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les quatre places.
4. Les aires de stationnement au sol devront être réalisées sur un revêtement poreux.
5. Pour ces espaces libres, seront évités les mouvements de sol importants de nature à modifier l'aspect des terrains ou leurs pentes naturelles.
6. Un cahier de recommandations pour les plantations, situé en annexe du règlement, apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes qui sont relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition.
Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.
7. Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.
8. Seront interdits les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, exceptions faites de ceux nécessaires à la réalisation des constructions et de leurs divers accès.
9. Les locaux et aires de dépôts ou de stockage en particulier ceux destinés aux containers de collecte des ordures ménagères visibles des voies ou des espaces libres communs devront être soit bordés par un mur de protection enduit et pourvu d'un chaperon, soit accompagnés de tous dispositifs adaptés pour assurer leur intégration dans le site tels que claustra, éléments de bois naturel, haie vive...
10. Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager avec une épaisseur minimum de substrat de 60 cm.

ARTICLE UE.6 - STATIONNEMENT

UE.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 : 1,9 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.
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 réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.
7. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Place de stationnement ordinaire :

- longueur : 5 mètres / largeur : 2,50 mètres / dégagement : 5 mètres x 2,50 mètres ;
soit une surface de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

Place de stationnement pour personne à mobilité réduite :

- longueur : 5 mètres / largeur : 3,30 mètres ;

Place de stationnement pour véhicule deux-roues motorisé :

- longueur : 2,40 mètres / largeur : 0,90 mètre ;

8. Les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètre à celle du fil d'eau de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.
9. Pour les places de stationnement qui font défaut aux nouvelles constructions, le constructeur pourra toutefois être autorisé à :
 - réaliser sur un autre terrain que le terrain d'assiette de l'opération dans un rayon de 300 mètres du lieu de construction, à condition que soit apportée la preuve de la réalisation effective de ces places de stationnement ;
 - justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement situé à moins de 300 mètres du lieu de construction.

UE.6.2. Placés de stationnement pour les vélos

1. 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 d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².
2. Il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements :
 - o 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales ;
 - o 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
 - pour les constructions à usage d'équipement public :
Le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 1 place pour 10 employés avec a minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
 - pour les constructions accueillant un établissement scolaire :
 - o pour les établissements scolaires primaires :
a minima 1 place vélo pour 10 élèves ;
 - o pour les établissements scolaires collège, lycée et enseignement supérieur :
a minima 1 place vélo pour 4 élèves : étudiants.
3. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

SECTION III ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UE.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UE.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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur et permettre la collecte des déchets ménagers.
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.

UE.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 UE.8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**UE.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.

UE.8.2. Assainissement des eaux usées

1. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.
2. Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE en vigueur.
3. Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.
4. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.
5. Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

UE.8.3. Assainissement des eaux pluviales

1. Le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune.
2. Les eaux pluviales collectées doivent être gérées en zéro rejet. Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables, ...).
Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.
En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

UE.8.4. 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.
2. Pour toute opération à destination d'habitation de 30 logements ou plus, la réalisation de bornes enterrées doit être systématiquement étudiée en lien avec les services de la ville. La solution retenue de containers enterrés ou bacs aériens classiques devra être justifiée.

Titre 3 - Dispositions Applicables à la Zone Agricole

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est réservée aux activités agricoles existantes et futures.

**SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ****ARTICLE A.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS****A.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

1. Toute construction de toute nature, exceptée celles indiquées dans l'article A.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.

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

1. Les serres à condition qu'elles soient d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre, conformément à l'article R421-2 aliéna (e) du Code de l'Urbanisme.
2. Un bâtiment technique à condition qu'il soit lié à l'activité agricole du siège d'exploitation ou de l'association solidaire et que ce bâtiment soit inférieur ou égale à 300 mètres² de surface de plancher et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 6 mètres.
3. Les installations liées à la distribution d'énergie électrique et aux ouvrages techniques et les infrastructures et superstructures à condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics.
Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE A.2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A.3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A.3.1. Emprise au sol

1. L'emprise au sol du bâtiment technique autorisé dans l'article A.1.2 doit être inférieure ou égale à 300 mètres².
2. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques et aux infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

A.3.2. Hauteur des constructions

1. La hauteur des serres autorisée doit être inférieure ou égale à 1,80 mètre.
2. La hauteur du bâtiment technique autorisé dans l'article A.1.2 doit être inférieure ou égale à 6 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques et aux infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A.4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A.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.
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).
3. 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.

A.4.2. Composition des constructions

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

A.4.3. Clôtures

1. Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage.
2. Les clôtures pleines sont interdites.
3. Les clôtures devront prendre la forme soit :
 - d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale constituée de plusieurs essences en privilégiant les essences locales ;
 - d'une haie végétale constituée de plusieurs essences en privilégiant les essences locales.
4. Les clôtures doivent être aménagées de manière à permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces d'une largeur minimum de 15 cm sur 15 cm, tous les 10 mètres sur l'ensemble du linéaire de la clôture.
5. La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2 mètres.

ARTICLE A.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues. Si l'abattage ou la suppression de plantation est nécessaire, soit des plantations de remplacement seront réalisées, soit la régénération naturelle après coupe sera pratiquée.
2. 50% au moins du terrain devra rester en espaces de pleine terre.
3. Pour les aires dédiées aux activités, les revêtements naturels perméables seront privilégiés.
4. Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.

ARTICLE A.6 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la zone doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain.
2. Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

SECTION III ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE A.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur et permettre la collecte des déchets ménagers.

ARTICLE A.8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 des eaux usées

1. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.
2. Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE en vigueur.
3. Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.
4. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.
5. Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

A.8.3. Assainissement des eaux pluviales

1. Le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune.
2. Les eaux pluviales collectées doivent être gérées en zéro rejet. Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables, ...).
Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.
En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

A.8.4. Déchets urbains

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.

Titre 4 - Dispositions Applicables aux Zones Naturelles

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone **N** est à conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel.

La zone N comprend un secteur délimité au document graphique :

- un secteur **Njf** qui recouvre les emprises des jardins familiaux au Nord de la commune.

Tout aménagement impliquant une imperméabilisation de plus de 400 m² situé dans le lit majeur de l'Yerres et délimité par le PPRi (cf plan de zonage), devra obligatoirement faire l'objet d'un dépôt de dossier au titre de la Loi sur l'Eau auprès des services instructeurs de la Police de l'Eau. Par ailleurs, sauf cas particulier, le SAGE de l'Yerres interdit l'imperméabilisation de plus de 400 m² dans le lit majeur de l'Yerres.

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

ARTICLE N.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

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

1. Toute construction de toute nature, exceptée celles indiquées dans l'article N.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. Le lit majeur de l'Yerres doit être préservé de tout aménagement. Le lit majeur de ce cours d'eau est identifié comme la limite des Plus Hautes Eaux Connues.
5. Dans le lit mineur de l'Yerres, sont interdits les installations, ouvrages, travaux ou activités susceptibles :
 - de constituer un obstacle à l'écoulement des crues ou à la continuité écologique ;
 - de modifier le profil en long ou le profil en travers du cours d'eau ou de conduire à sa dérivation ;
 - d'avoir un impact sensible sur la luminosité nécessaire au maintien de la vie et de la circulation aquatique ;

- de consolider ou de protéger les berges par des techniques autres que végétales ;
 - de détruire les frayères, les zones de croissance ou les zones d'alimentation de la faune piscicole, des crustacés et des batraciens.
6. Une bande 20 m de part et d'autre de la crête de la berge de l'Yerres sera préservée de toutes installations, ouvrages, travaux ou activités pour protéger et préserver l'espace de mobilité des cours d'eau

De plus dans les zones humides avérées repérées sur le plan de zonage, sont interdits :

7. Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
8. 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.
9. Les affouillements, exhaussements mis à part pour les travaux liés à la salubrité et à la sécurité publique.
10. La création de plans d'eau artificiels.
11. Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers.
12. Le comblement des mares.
13. Le défrichage des landes.
14. L'imperméabilisation des sols.
15. 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, leur aménagement ou leur mise en valeur ;
 - qu'il soit démontré qu'elles ne peuvent pas être accueillies dans les espaces urbanisés.
2. Les installations liées à la distribution d'énergie électrique et aux ouvrages techniques et les infrastructures et superstructures à condition :
 - qu'elles soient directement nécessaires aux services publics.
Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
 - qu'il soit démontré qu'elles ne peuvent pas être accueillies dans les espaces urbanisés.

3. La carte "retrait-gonflement des sols argileux", dont la carte est présente en annexe 2 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, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans la zone seront réalisables à condition de respecter les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du code de la construction.
4. Dans les unités fonctionnelles de zones humides prioritaires identifiées sur le plan de zonage, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté dans la loi du 24 juillet 2019.
5. Dans les enveloppes d'alerte de la classe B des zones humides de la DRIEAT identifiées sur le plan de zonage, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté dans la loi du 24 juillet 2019.

Dans le secteur Njf :

6. Les abris de jardin à condition qu'ils soient inférieurs ou égaux à 3 m² de surface de plancher et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2 mètres.
7. Seul un abri de jardin par parcelle de terrain exploitée est autorisé.

ARTICLE N.2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N.3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N.3.1. Emprise au sol

1. Dans les secteurs concernés par le PPRI de l'Yerres, se référer à la définition des annexes située en annexe 1 du présent document.
2. Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRi de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

Dans le secteur Njf :

3. L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 3 m².

4. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques et aux infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

N.3.2. Hauteur des constructions

Dans le secteur Njf :

1. La hauteur totale des abris de jardin ne peut excéder 2 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques et aux infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont 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

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées.

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

Les constructions peuvent être édifiées en limites ou en retrait des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

1. 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.
2. 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.

3. Les citernes de récupération d'eau de pluie non enterrées sont autorisées, y compris sur les toits terrasses, à condition qu'un aménagement soit prévu pour en atténuer l'impact visuel et assurer une cohérence avec l'architecture du projet.

ARTICLE N.4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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.
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).
3. 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.

N.4.2. Composition des constructions

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

N.4.3. Clôtures

1. Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage.
2. Les clôtures pleines sont interdites.
3. Les clôtures devront prendre la forme soit :
 - d'un grillage doublé d'une haie végétale constituée de plusieurs essences en privilégiant les essences locales ;
 - d'une haie végétale constituée de plusieurs essences en privilégiant les essences locales.
4. Les clôtures doivent être aménagées de manière à permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces d'une largeur minimum de 15 cm sur 15 cm, tous les 10 mètres sur l'ensemble du linéaire de la clôture.
5. La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2 mètres.

ARTICLE N.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Le caractère paysagé et naturel des sites sera à préserver.
2. 50% au moins du terrain devra rester en espaces verts de pleine terre.
3. Les plantations existantes doivent être maintenues. Si l'abattage ou la suppression de plantation est nécessaire, soit des plantations de remplacement seront réalisées, soit la régénération naturelle après coupe sera pratiquée.
4. Pour les aires dédiées aux activités, les revêtements naturels perméables seront privilégiés. Les revêtements de type routier seront limités aux voies et accès nécessaires à la fréquentation du public ou à l'entretien de la rivière.
5. Les plantations en zone inondable doivent être espacées et constituées d'arbres de haute tige, à l'exclusion d'arbustes à branches basses. Les haies vives étant interdites.
6. Un cahier de recommandations pour les plantations situé en annexe du règlement apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes qui sont relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition.
Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.
7. Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.

De plus dans les zones humides avérées repérées sur le plan de zonage :

8. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.
9. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles.
10. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.
11. Seuls les "travaux paysagers" et ceux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

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. Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

De plus dans les zones humides avérées repérées sur le plan de zonage :

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 soient perméables et qu'aucun autre lieu d'implantation ne soit possible, sauf si la réalisation d'une étude démontre l'absence de zone humide 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 ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE N.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur et permettre la collecte des déchets ménagers.

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.
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 N.8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 des eaux usées

1. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.
2. Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE en vigueur.
3. Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.
4. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.
5. Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

N.8.3. Assainissement des eaux pluviales

1. Le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune.
2. Les aménageurs devront travailler en amont avec les services du SyAGE afin de mettre en œuvre des solutions adaptées de gestion des eaux de pluie en cohérence avec la densité acceptée dans cette zone.
3. Les eaux pluviales collectées doivent être gérées en zéro rejet. Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables, ...).
Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.
En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

N.8.4. Déchets urbains

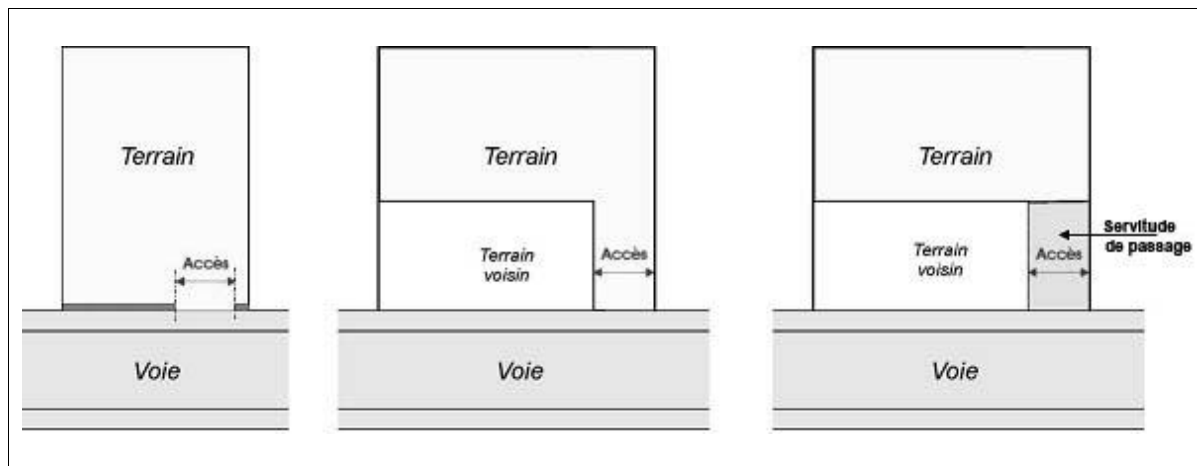
L'aire de stockage des containers doit se faire sur le domaine privé. Cette aire devra être aménagée afin d'éviter que les containers ne se retrouvent sur le domaine public.

Annexes

ANNEXE 1 DÉFINITIONS

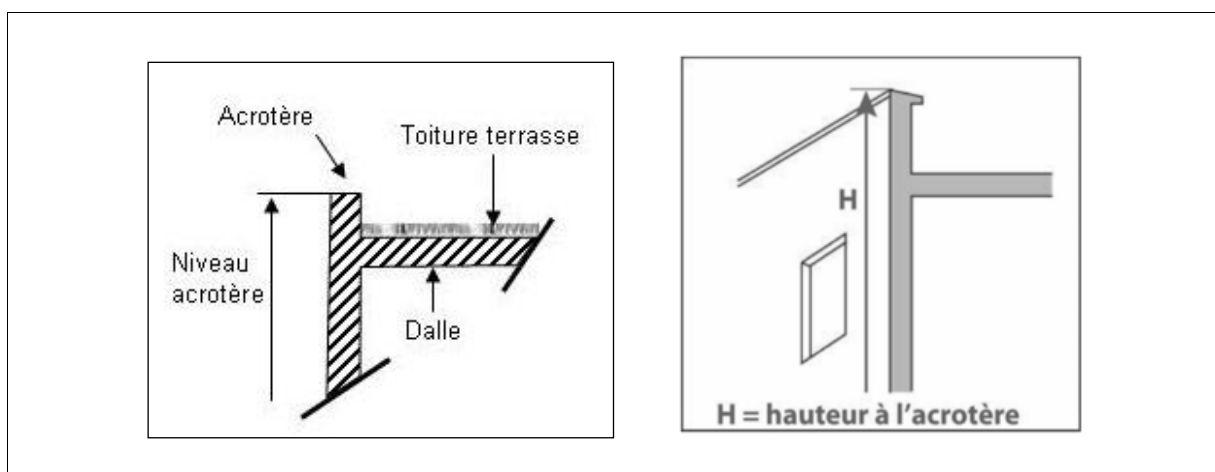
ACCÈS

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.



ACROTÈRE

Élément 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.

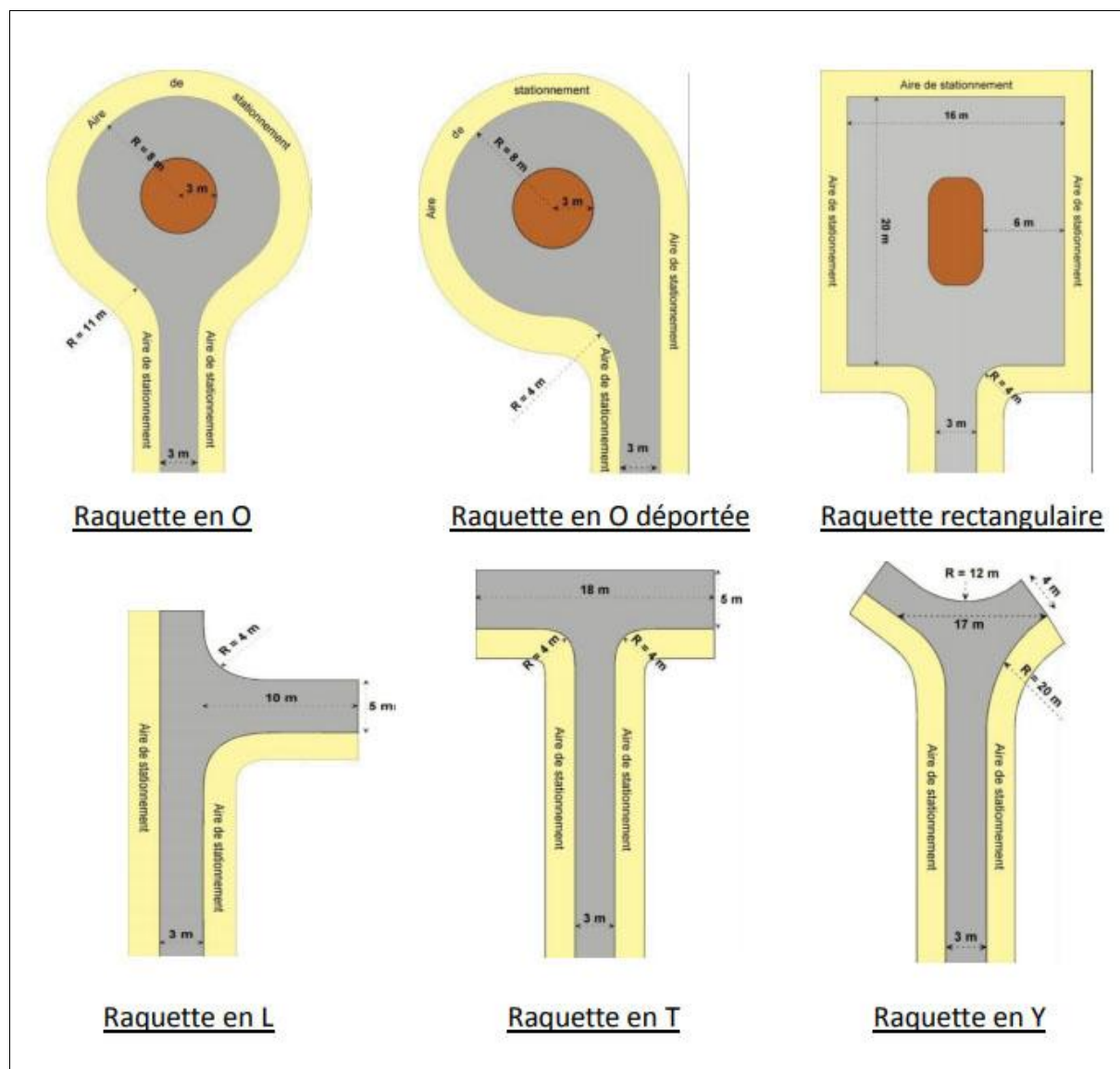


AFFOUILLEMENT DES SOLS

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.

AIRES DE RETOURNEMENT

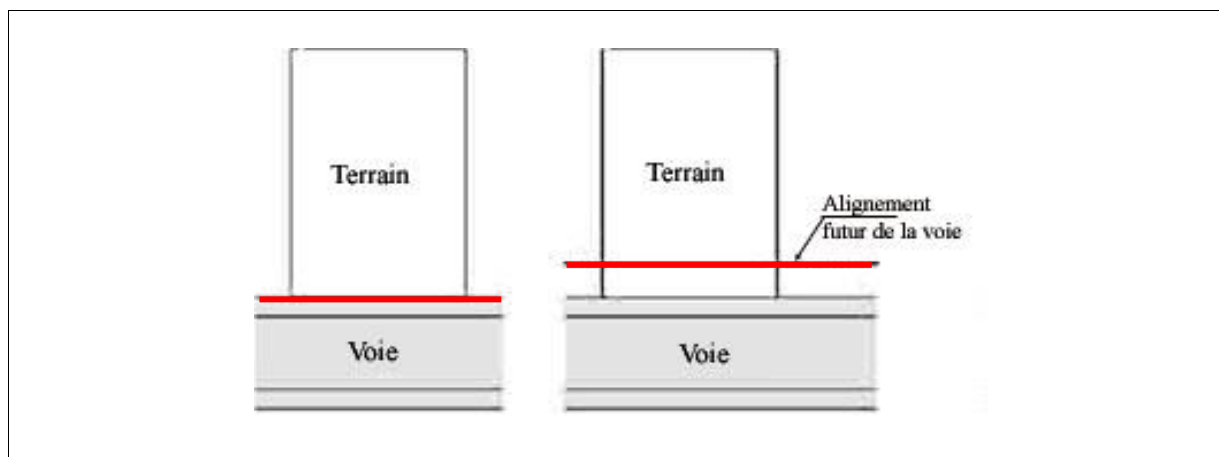
Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules. Pour les sapeurs-pompiers, elles facilitent la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens. Le SDIS de l'Essonne préconise leur réalisation pour les voies en impasse de plus de 60 mètres. Leurs caractéristiques sont décrites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



R = Rayon

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".



ANNEXES

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, tels que réserves, celliers, bûchers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, ...

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient par conséquent un lien fonctionnel.

Dans les zones inondables rouge, orange, saumon et bleu de la carte réglementaire du PPRI de la vallée de l'Yerres, la superficie de la ou des annexes ne doit pas dépasser 10 m² d'emprise au sol et elles seront ouvertes sur au moins 3 côtés.

Dans les zones inondables ciel et vert de la carte réglementaire du PPRI de la vallée de l'Yerres, la superficie de la ou des annexes ne doit pas dépasser 15 m² d'emprise au sol et elles seront ouvertes sur au moins 3 côtés.

BARDAGE

Un bardage est le revêtement extérieur d'une habitation. Installé sur la structure même du bâtiment, il se présente ainsi comme une seconde couche venant tout simplement se poser sur la façade du bâtiment.

CLÔTURE

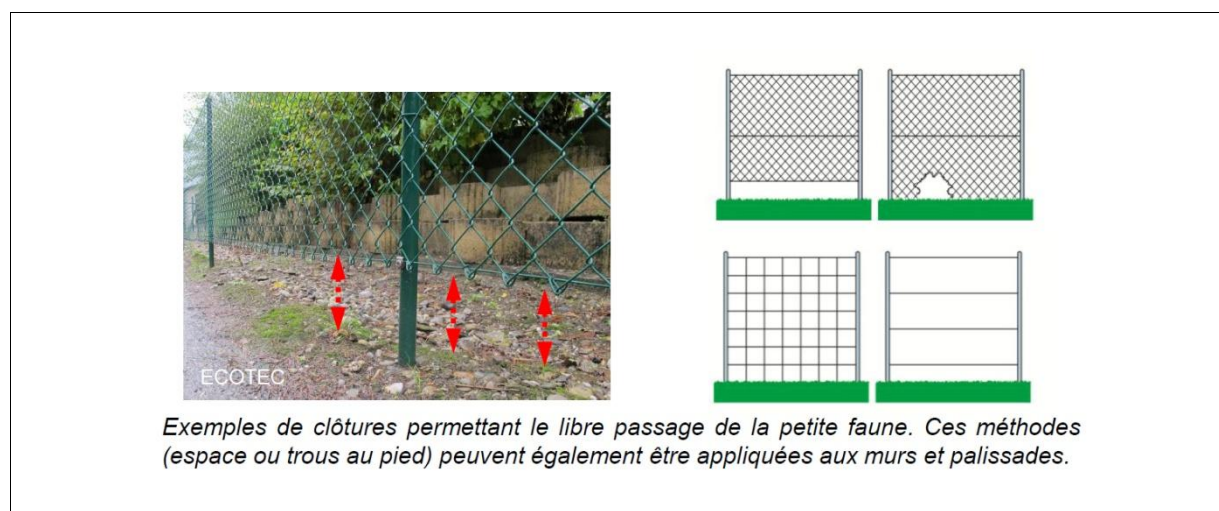
Une clôture vise à clore un terrain sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou privées ou en retrait de celles-ci, et sur les limites séparatives.

CLÔTURE AJOURÉE

Une clôture est considérée comme ajourée lorsque qu'elle permet une transparence visuelle de manière régulière tout le long du linéaire avec une composition respectant au minimum 1/3 de vide et au maximum 2/3 de plein sur la partie ajourée de la clôture.

Lors de l'édification d'une clôture, les liens et passages sont à favoriser pour la circulation de la microfaune, notamment les hérissons, qui sont les alliés des jardiniers en se nourrissant de limaces et chenilles entre autres.

Des clôtures sans soubassement seront aménagées entre les jardins, avec de petits espaces d'une largeur minimum de 15 cm sur 15 cm, tous les 10 mètres sur l'ensemble du linéaire de la clôture. Dans le cas de construction d'un soubassement maçonné servant de mur de soutènement, des barbacanes devront être réalisées. Il s'agit d'un trou étroit pratiqué dans l'épaisseur du mur de soutènement en partie basse, pour faciliter l'écoulement des eaux d'infiltration provenant de la terre soutenue.



COLIVING

Il s'agit d'un logement collectif qui a la particularité de concilier espaces privés et espaces communs. Il se compose d'espaces privatifs (chambre ou studio avec salle de bain) et partagés (cuisine, salon, salle de sport, bibliothèque, espace de coworking, terrasse, ...).

COMBLE

Le comble est un espace situé sous la toiture. Il s'agit d'un volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

CONSTRUCTIONS

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

- **CONSTRUCTIONS À 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 NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

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 culturels, ... La structure peut être privée.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE D'HÉBERGEMENT 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.

SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article R151-28 du code de l'urbanisme

« Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;

2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;

4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition. »

COUR

Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

DIVISION PARCELLAIRE

Une division parcellaire consiste à séparer une parcelle en plusieurs parcelles appelées lots. Elle se fait à l'initiative du propriétaire du terrain.

EAUX PLUVIALES - INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES SUR L'EMPRISE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

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.

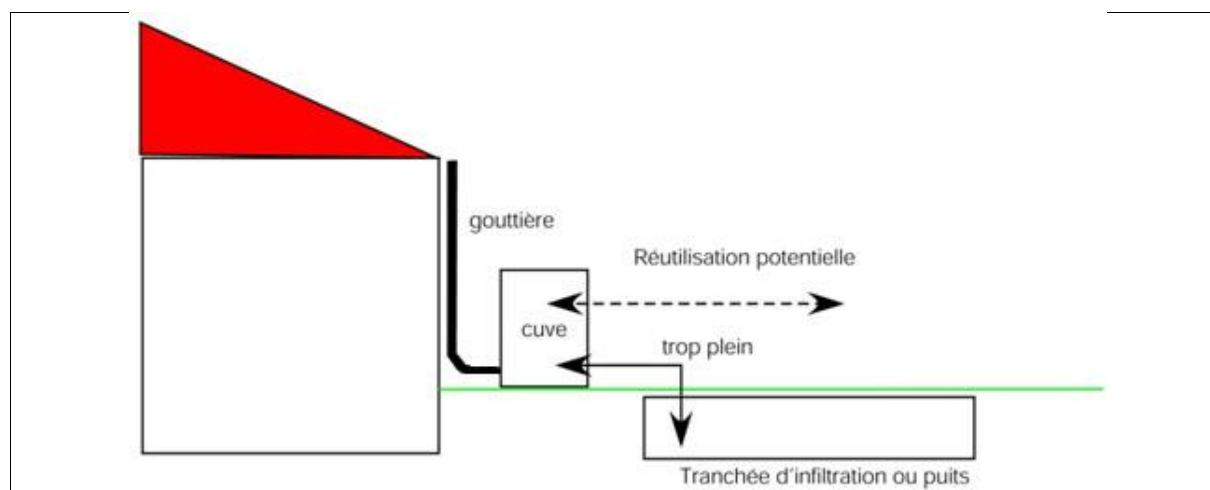
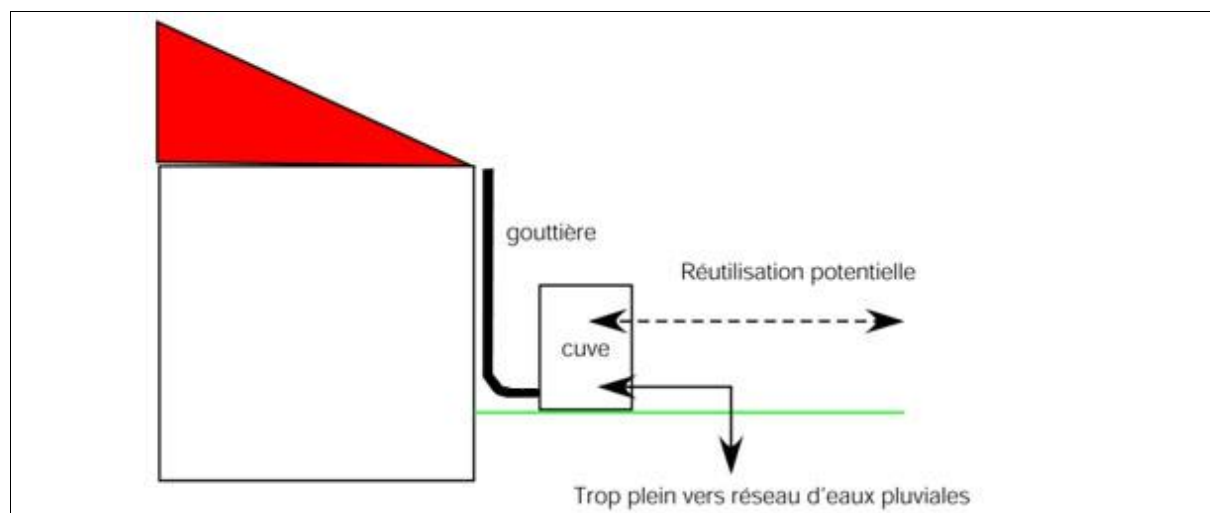
L'article 8.3 du présent règlement de chaque zone demande que l'infiltration sur l'unité foncière permette l'évacuation totale des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière au regard de moyens adaptés en fonction de la nature du sous-sol.

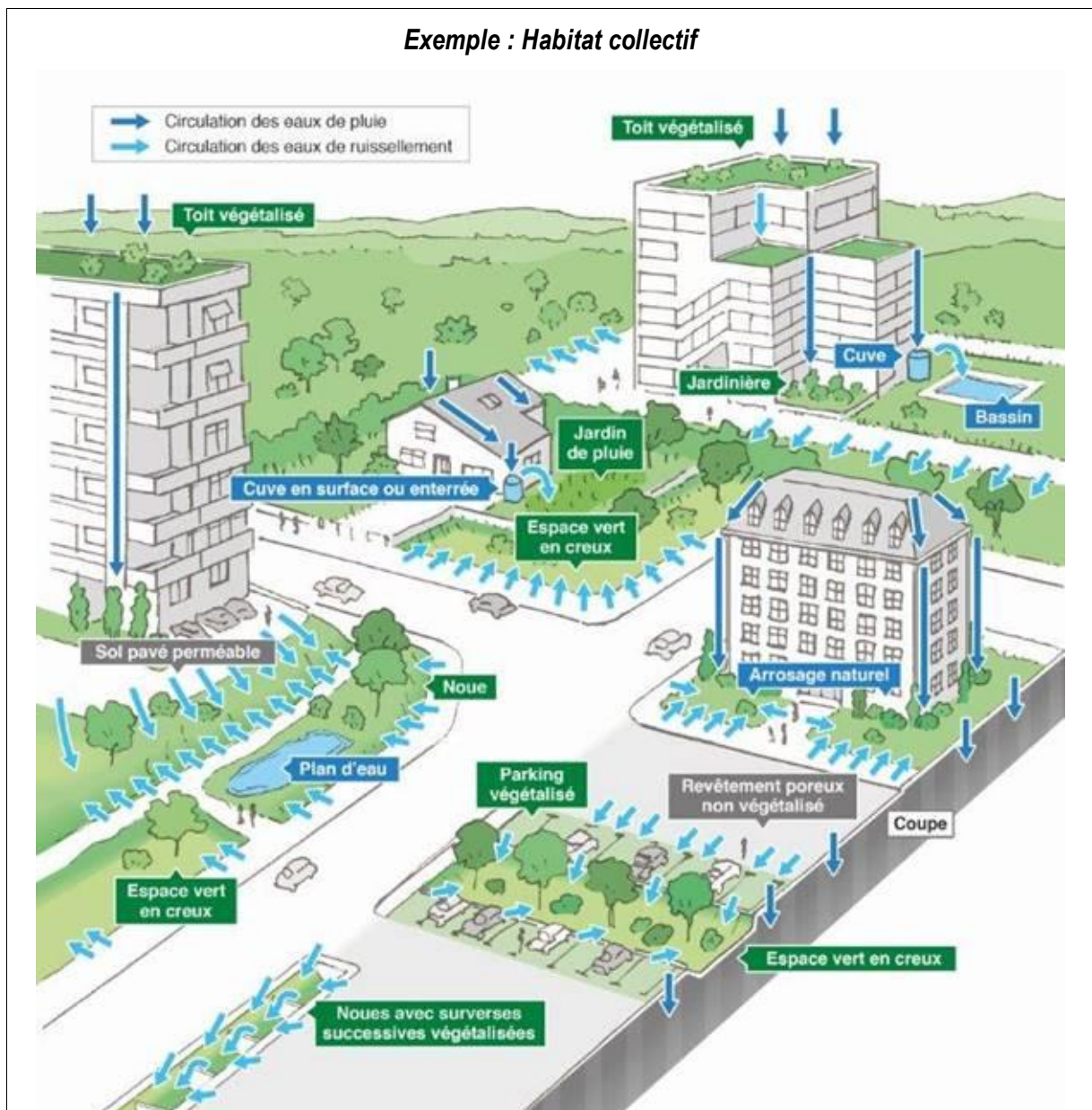
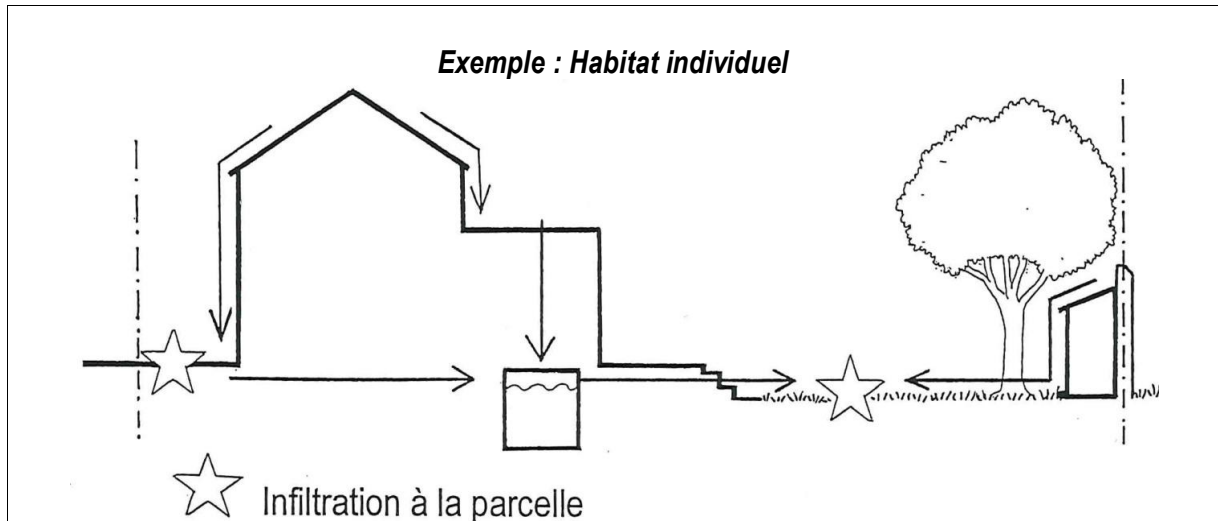
L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, présente dans l'article 8.3 du règlement de chaque zone, a :

- pour objectif de stopper 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 la totalité des ruissellements générés par les surfaces imperméabilisées d'une habitation qui devront être stockés dans une cuve pour être infiltrés ou réutilisés.

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.

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.





EAUX USÉES

Les eaux usées comprennent les eaux ménagères (rejet des cuisines, salles de bain, lessive) et les eaux vannes (rejet des toilettes).

ÉDICULE TECHNIQUE

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

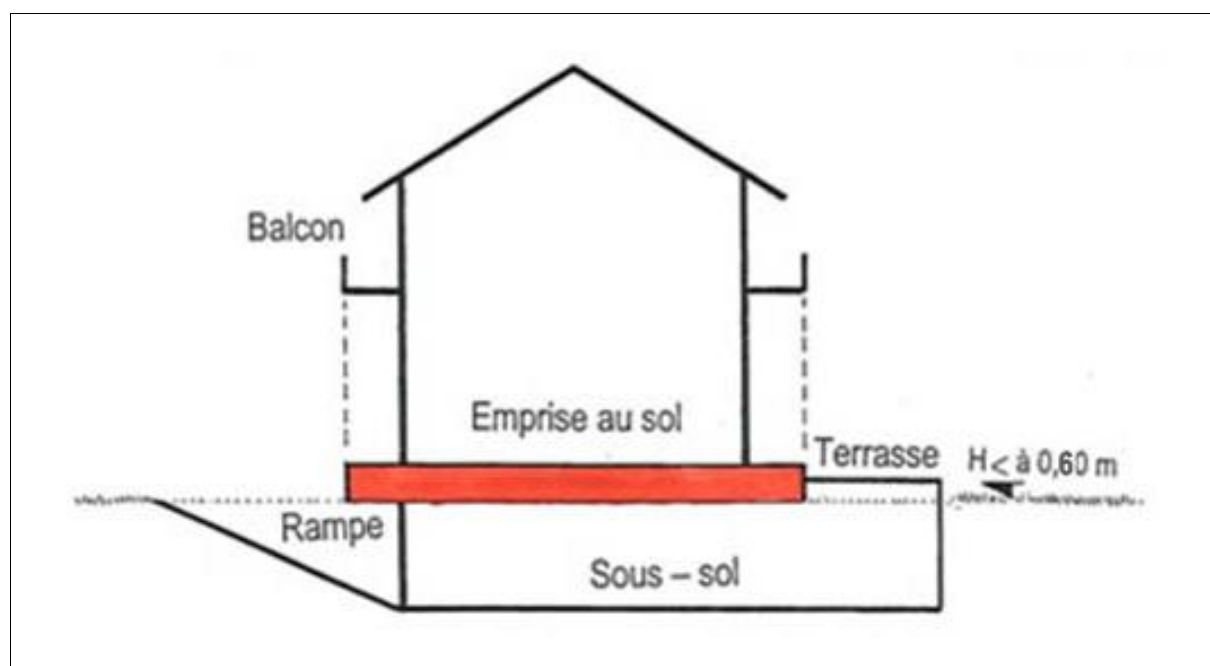
EMPRISE AU SOL

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

"L'emprise au sol [...] 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 mètre à compter du sol naturel.



ESPACES 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.

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 MESURÉE

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

FAÎTAGE

Éléments 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.

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.

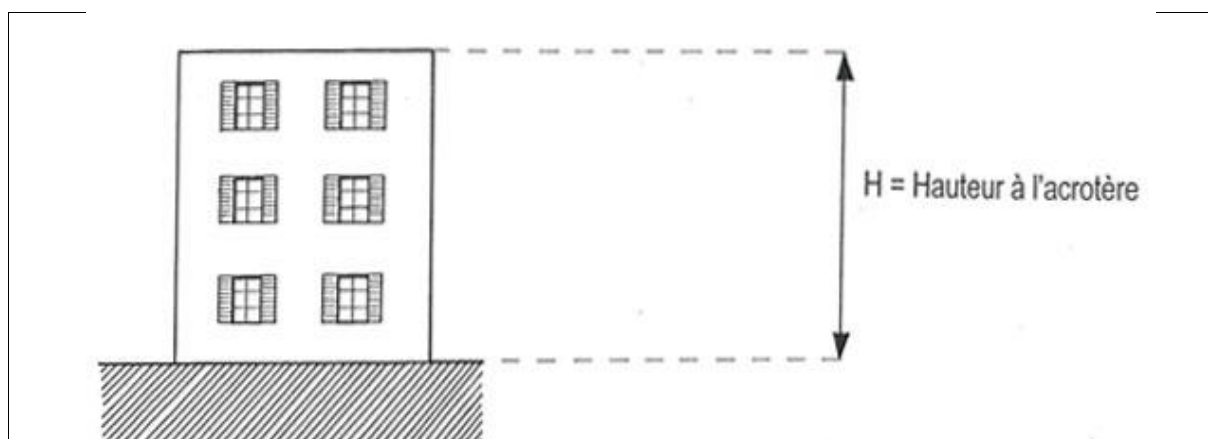
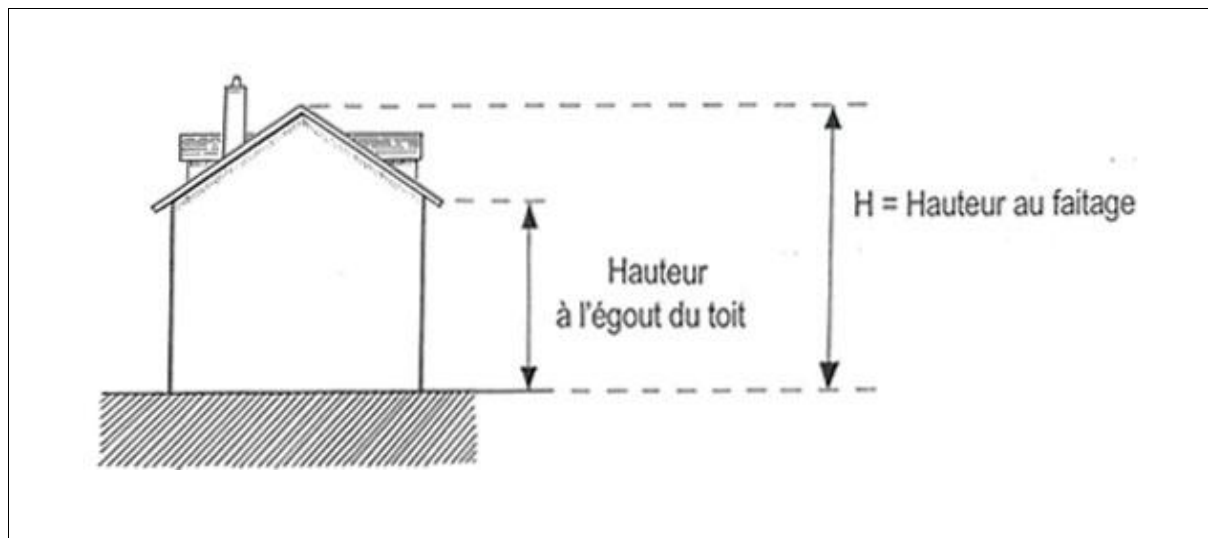
La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel au point le plus bas et au point le plus haut de la pente du toit, où se situe en général la gouttière.

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 faitage 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.



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 édifices techniques ; les accès aux toitures terrasses.

INSTALLATIONS CLASSÉES 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.

JOUR DE SOUFFRANCE

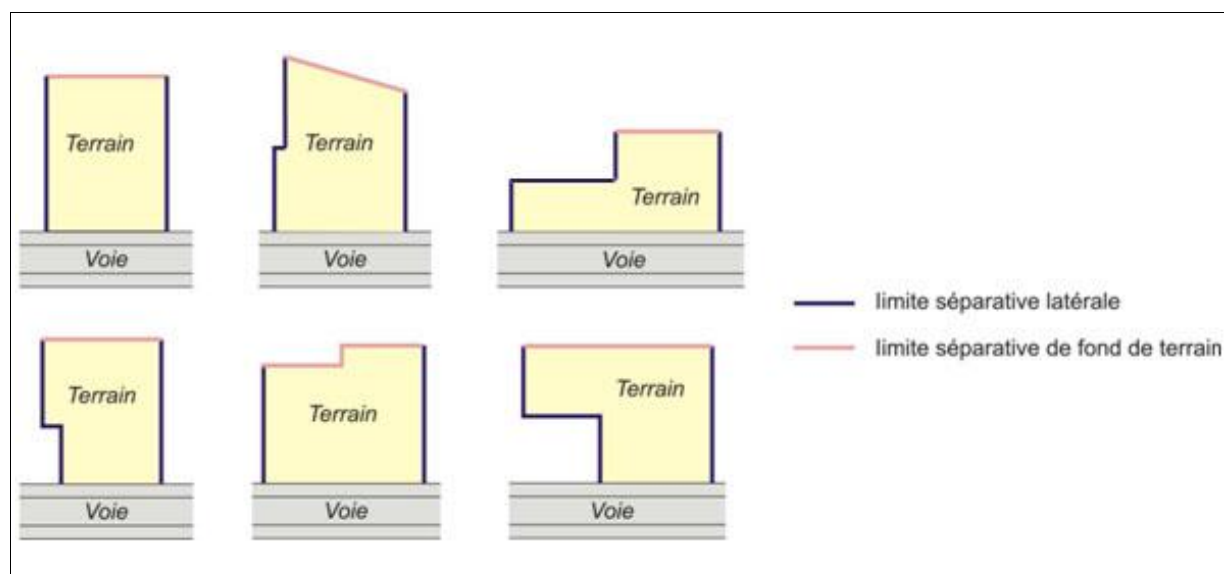
Les jours de souffrance sont des ouvertures laissant passer la lumière, mais interdisant les vues. Elles sont fixes à verre dormant et en hauteur. Un verre dormant est un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière sans vue.

L'article 677 du Code Civil précise que "ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à 26 dm (2,60m) au-dessus du plancher ou sol de la pièce que l'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à 19 dm (1,90m) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs".

LIMITE SÉPARATIVE

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.



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.

LUCARNE

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture pour éclairer et aérer le comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes.

MARGE DE REcul

La marge de recul correspond à la distance qui sépare l'alignement de la construction existante ou projetée.

MITOYENNETÉ

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

OUVERTURES CRÉANT DES VUES DIRECTES (AU SENS DU PRÉSENT RÈGLEMENT)

Les ouvertures créant des vues directes sont :

- les ouvertures brutes de type imposte ;
- les portes totalement ou partiellement vitrées d'un vitrage transparent ;
- les fenêtres et châssis ouvrants, quelques soient leur modes d'ouvertures y compris oscillo-battant ;
- les châssis de toiture, les fenêtres de toits, les fenêtres des lucarnes et des chiens assis ;
- les châssis fixes à verres transparents quelle que soit leur surface.

OUVERTURES DE FAIBLES DIMENSIONS

Les ouvertures de faibles dimensions sont celles dont le tableau est inférieur ou égal à 0,40 m² et à verre opaque.

PARE-VUE

Panneau, ajouré ou non, permettant d'éviter le regard des passants ou des voisins sur un jardin, une terrasse, un balcon, ...

Les clôtures pleines ne sont pas considérées comme des pare-vues sur ouvrage.

PASSAGE D'ACCÈS

Allée desservant une seule propriété foncière. Une allée desservant plusieurs propriétés foncières est considérée comme une voie.

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES LISIÈRE FORESTIÈRES – LISIÈRE DE BOIS

Le périmètre de protection des lisières forestières, ou lisière de bois, est un linéaire situé à 50 mètres de part et d'autre d'un massif boisé de plus de 100 ha. La zone comprise entre ce linéaire et l'espace boisé constitue "l'espace lisière". En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, 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.

PISCINE

Une piscine enterrée ou semi-enterrée, couverte ou non, est une construction à part entière qui est par conséquent comptabilisée dans l'emprise au sol. Elle n'est pas soumise aux règles concernant les annexes.

Toute piscine, couverte ou non, devra obligatoirement observer un retrait de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

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.

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.

RAMPE

Une rampe est la pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. C'est également la partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

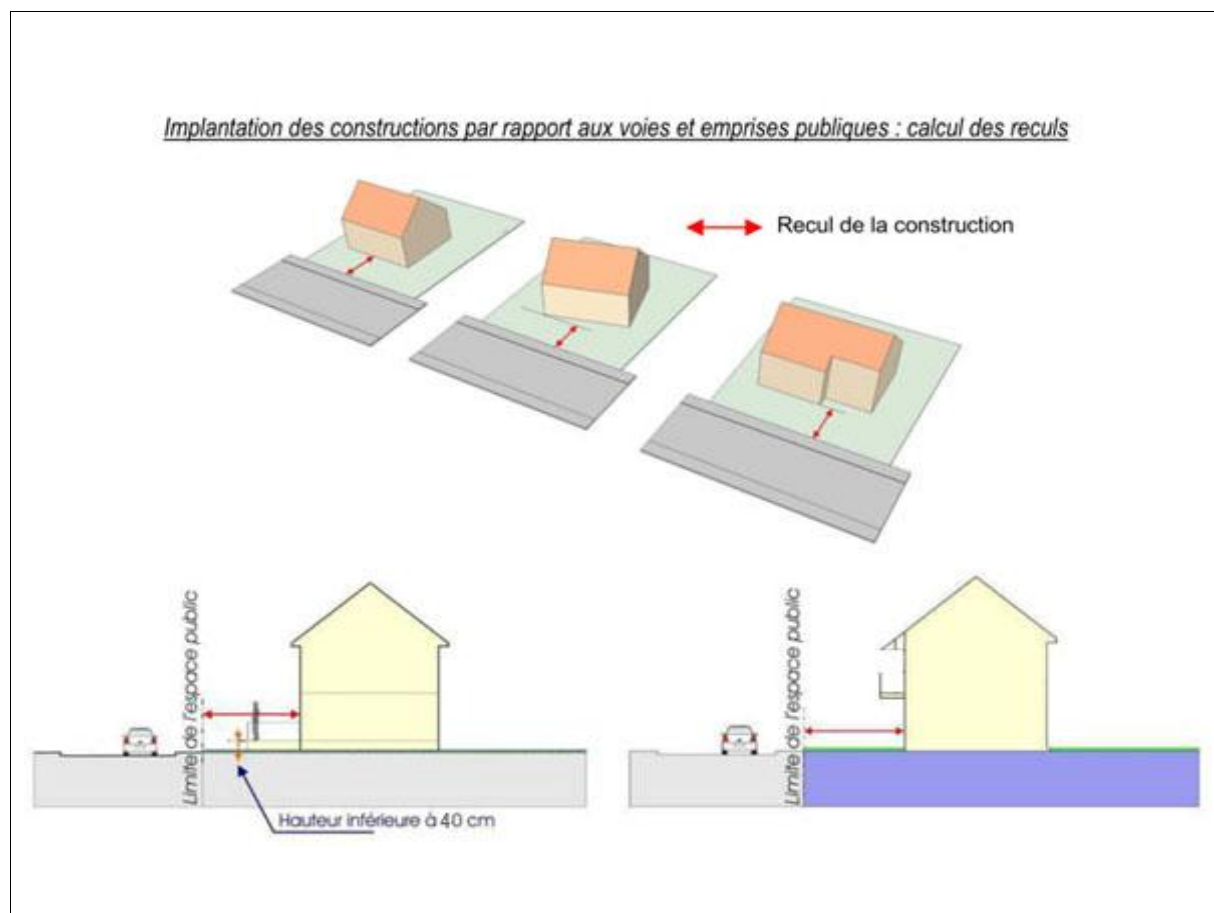
RÉHABILITATION / RÉNOVATION

La réhabilitation est la remise aux normes du bâtiment existant.

La rénovation est la restructuration et/ou la reconstruction dans les volumes existants.

RETRAIT PAR RAPPORT À 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.



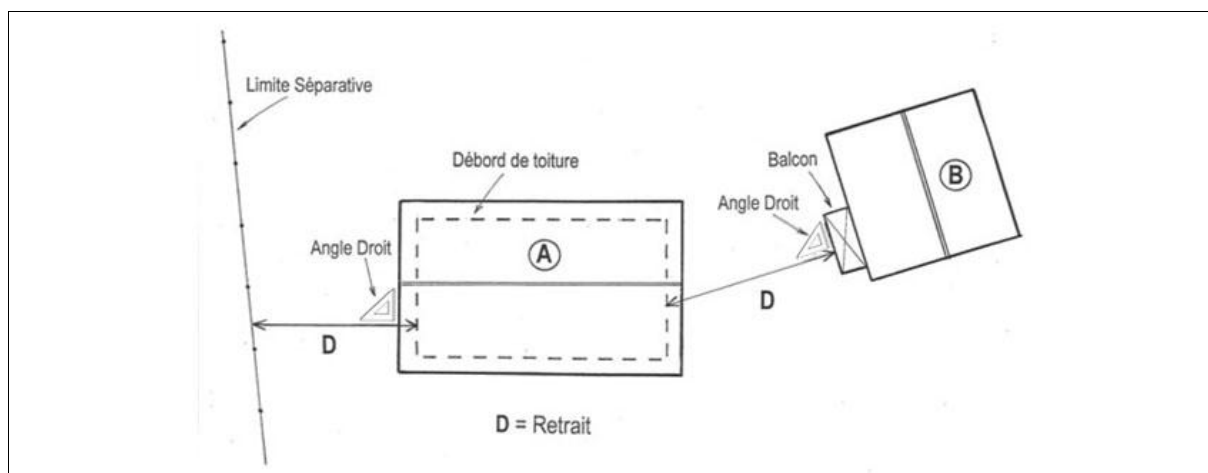
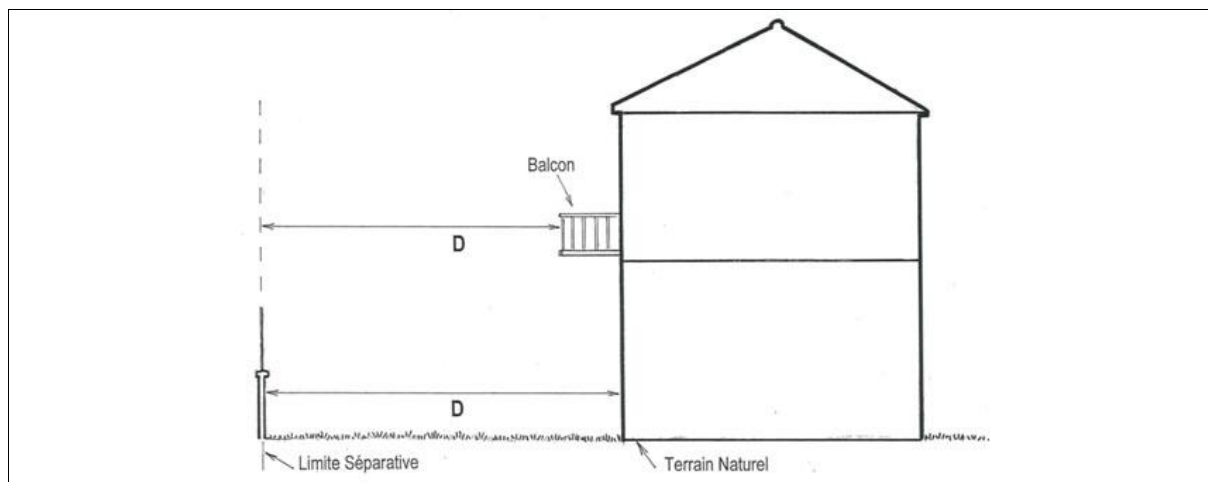
RETRAITS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES OU PAR RAPPORT À UNE AUTRE CONSTRUCTION ET MODE DE CALCUL

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 0,40 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.



SURFACE DE PLANCHER

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

Avec l'Ordonnance n° 2022-883 du 14 juin 2022 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, l'article L. 111-14 du Code de l'Urbanisme précise que "sous réserve de l'article 1635 quater H du code général des impôts, 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."

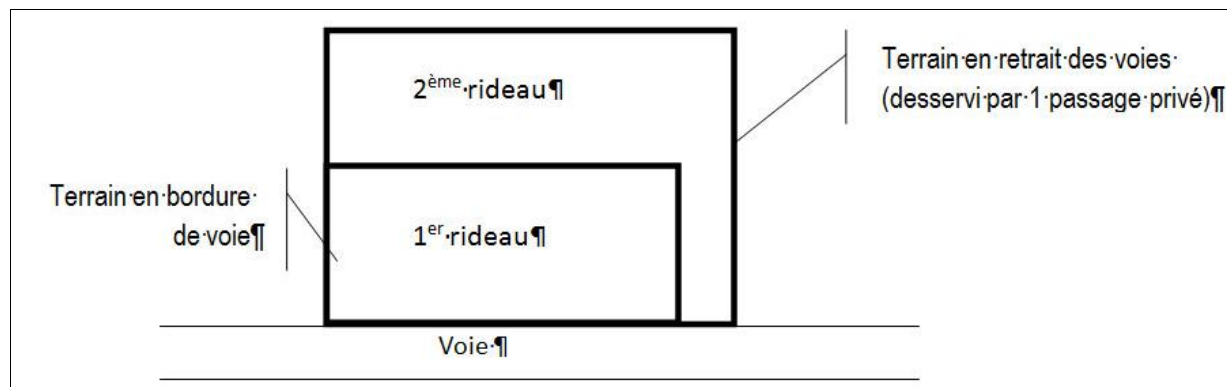
TERRAIN OU UNITE FONCIÈRE

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.

TERRAINS SITUÉS EN BORDURE OU EN RETRAIT DES VOIES



TERRASSE

Partie horizontale aménagée, soit à hauteur du terrain naturel soit à une hauteur supérieure, en espace de vie extérieur.

TOITURE PLATE OU TOITURE TERRASSE

Partie horizontale d'une construction servant à la fois de couverture et d'espace extérieur à usage uniquement de toiture.

TOITURE VERTE INTENSIVE

Les toitures vertes intensives se distinguent par l'épaisseur du substrat qui les couvre. Elles nécessitent une épaisseur de substrat égale ou supérieure à 50 cm qui doit répondre à trois objectifs principaux :

- permettre à la végétation de se développer ;
- avoir une capacité de rétention d'eau suffisante ;
- avoir un bon pouvoir drainant (afin d'éviter que les plantes se noient).

Les toitures vertes intensives permettent la plantation de tout type de végétaux (herbacées, plantes grasses, bulbes, mousses, arbustes et arbres) tout en prêtant attention aux systèmes racinaires.

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.

UNITE FONCIERE

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

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 édifée en bordure directe du domaine public.

VOIE PRIVÉE

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, ...).

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 mètre de haut par rapport au plancher ;
- les portes fenêtres.

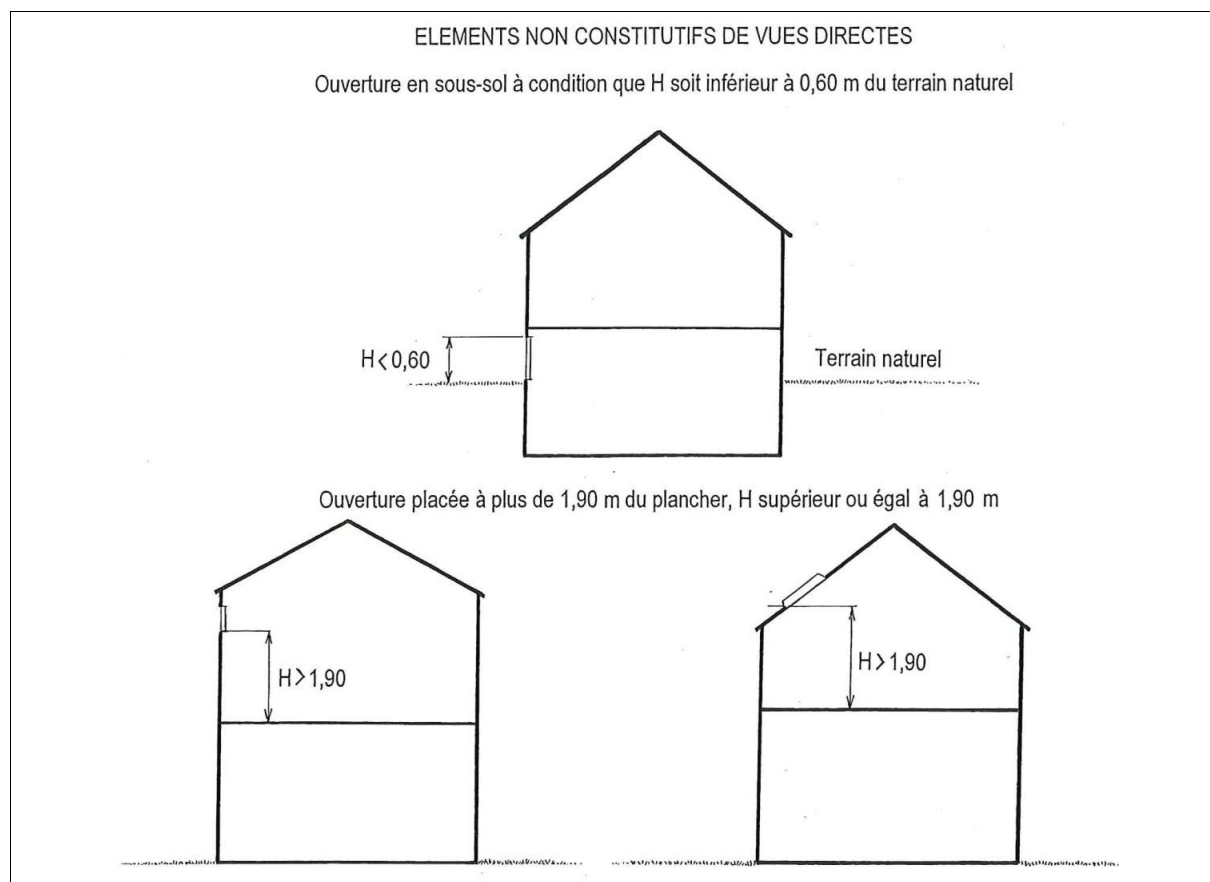
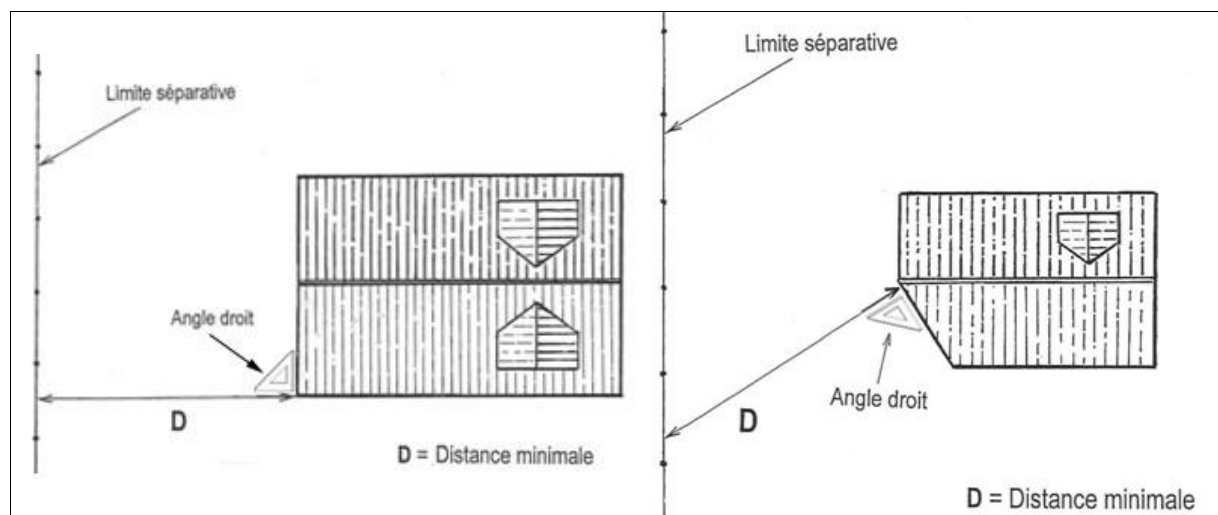
Constituent également des vues directes :

- 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.

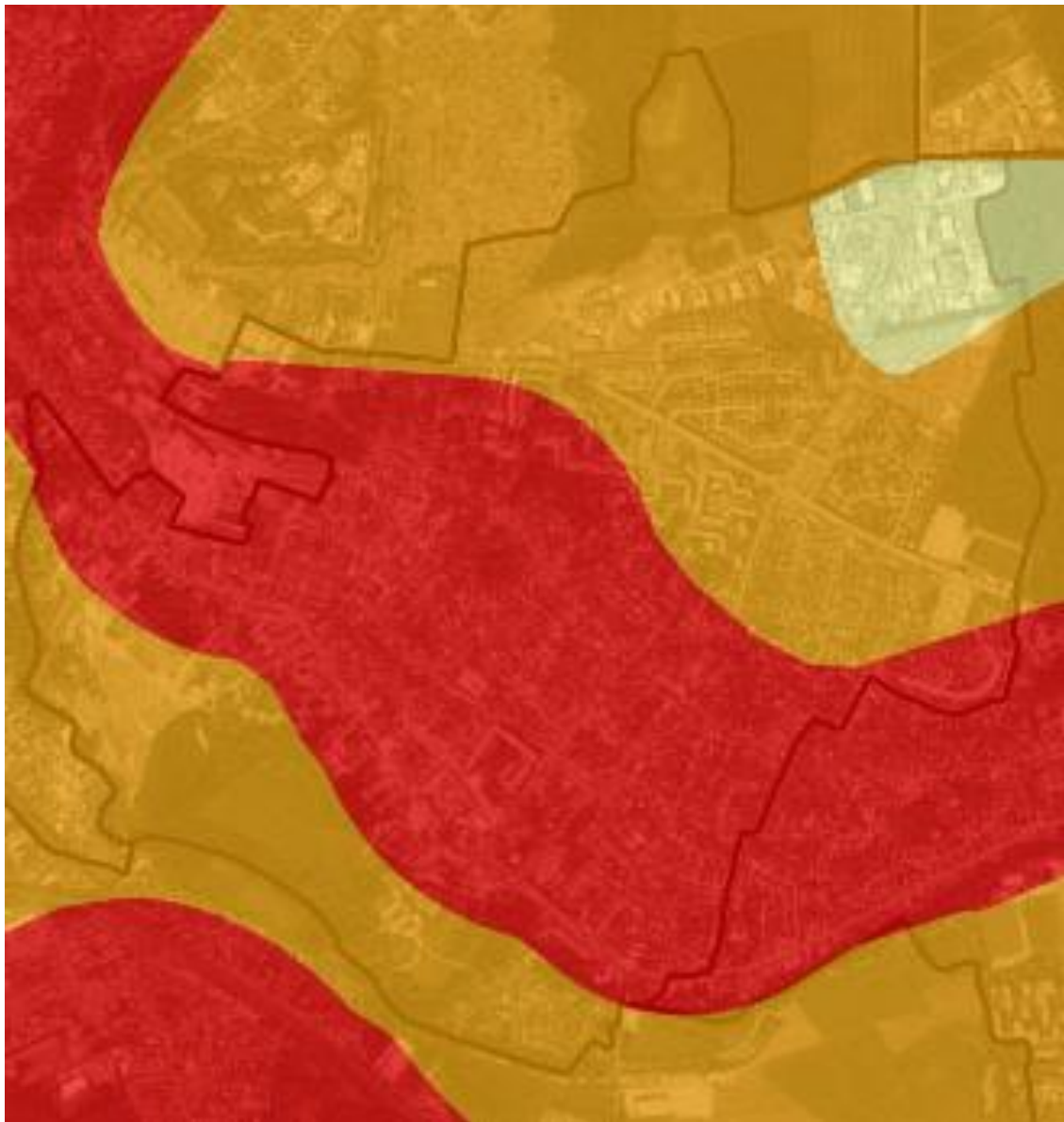
Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les châssis fixes, les verres translucides, les jours de souffrance et les portes pleines ;
- les ouvertures de toit situées à plus d'1,90 mètre 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.

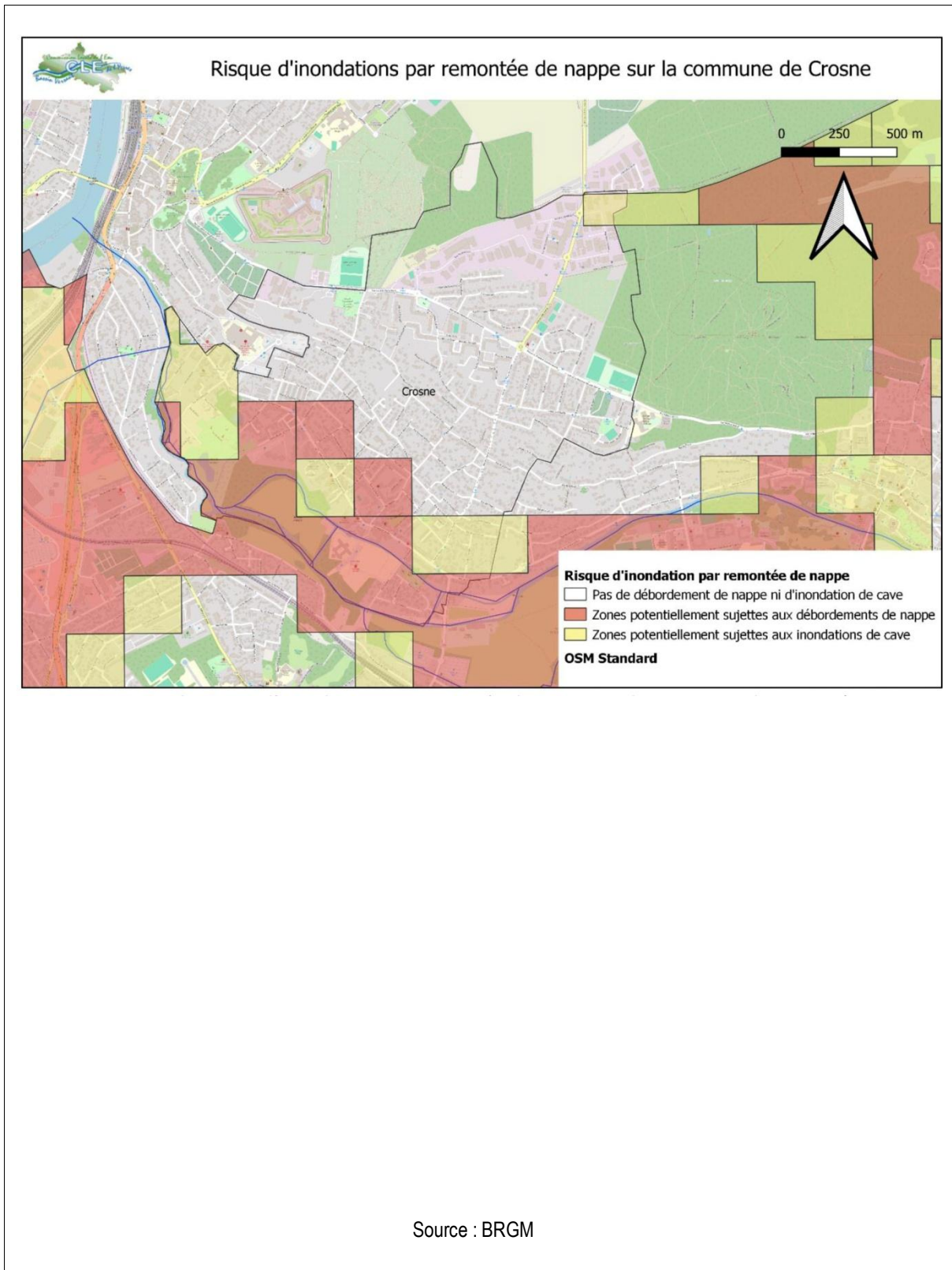
ANNEXE 2
RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIÉS AUX RETRAITS ET GONFLEMENTS
DES SOLS ARGILEUX



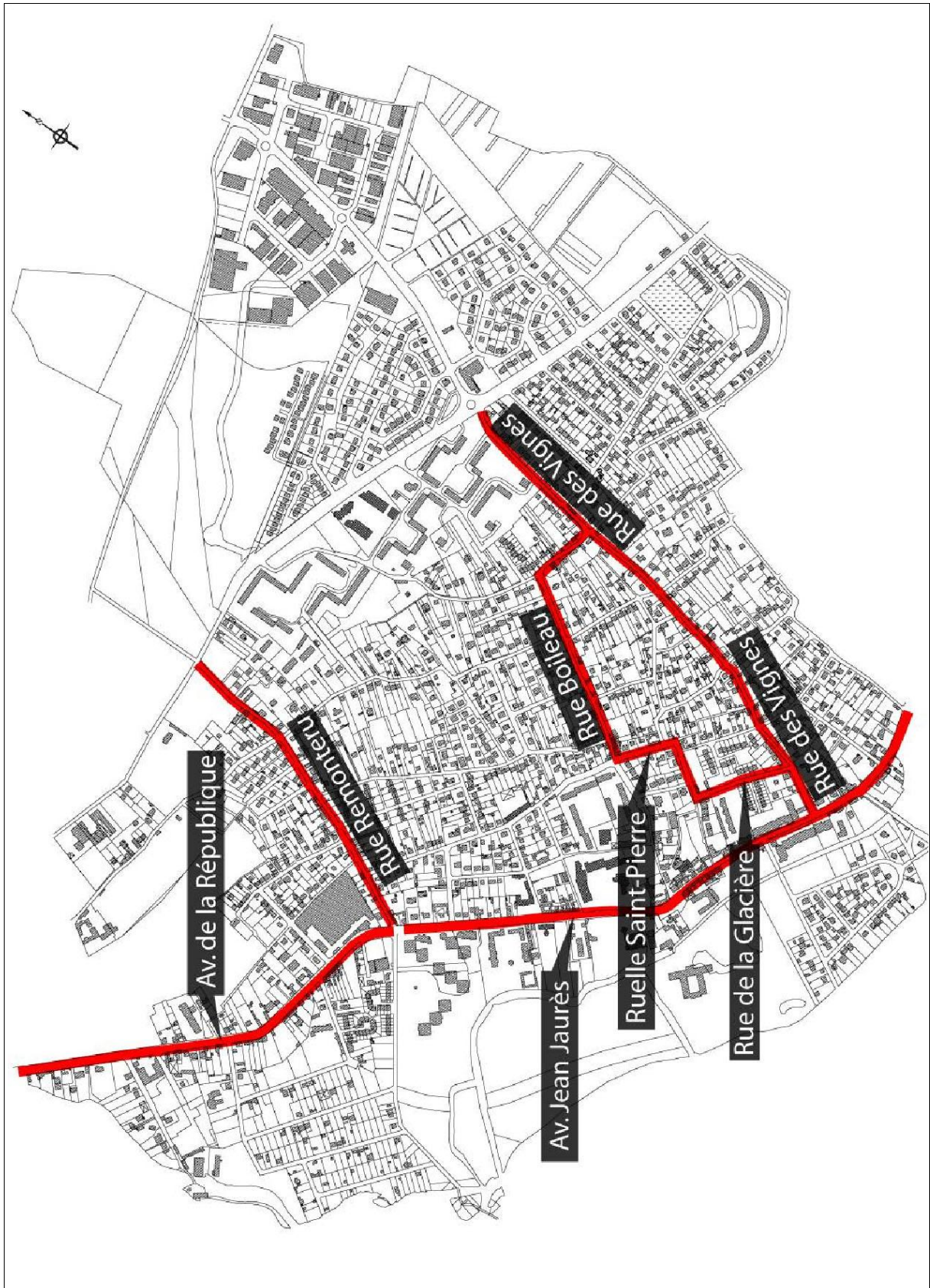
- Exposition forte
- Exposition moyen
- Exposition faible

Source : <https://www.georisques.gouv.fr/>

ANNEXE 3
RISQUES D'INONDATIONS PAR REMONTÉE DE LA NAPPE PHRÉATIQUE



ANNEXE 4
VOIES OÙ L'ÉDIFICATION DE CLÔTURES PLEINE SUR TOUTE LA HAUTEUR EST AUTORISÉE



ANNEXE 5

LE PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER AU TITRE DE L'ART. L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme précise, concernant les éléments du patrimoine à protéger, que "Le règlement peut [...] définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration."

La commune de Crosne porte de nombreuses traces patrimoniales de son Histoire.

En effet, le tissu urbain Crosnois se caractérise par des éléments bâtis historiques et architecturaux remarquables de différentes périodes. C'est ainsi que le centre-ville porte les traces les plus anciennes de la vie Crosnoise et que le Plateau regroupe les éléments les plus récents.

Ces constructions ou édifices présentent un intérêt historique et architectural indéniable qui participe à la qualité urbaine de la commune. Ces éléments doivent être protégés et conservés. Leur transformation ou leur aménagement est encadré par une réglementation visant la sauvegarde et à la pérennisation de leurs caractéristiques.

n°1
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction**CENTRE ANCIEN****25, avenue Jean Jaurès**Référence cadastrale**AI 27**Zonage du PLU**UA**Servitudes particulières

- Zone inondable de l'Yerres
- Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France

Éléments protégés :

- Volume général
- Les façades sur l'avenue Jean Jaurès
- Toitures



n°2
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction**CENTRE ANCIEN****15-17 Avenue Jean Jaurès****21 Avenue Jean Jaurès**Référence cadastrale**AI 30****AI 206**Zonage du PLU**UA**Servitudes particulières

- Zone inondable de l'Yerres
- Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France

Éléments protégés :

- Volume général
- Les façades sur l'avenue Jean Jaurès
- Toitures



n°3
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction

CENTRE ANCIEN
Avenue Jean Jaurès

Référence cadastrale

AH 7
AH 8
AH 13

Zonage du PLU

UA

Servitudes particulières

- Zone inondable de l'Yerres
- Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France

Éléments protégés :

- Volume général
- Les façades sur l'avenue Jean Jaurès et la ruelle de l'Eglise
- Toitures



n°4
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction

CENTRE ANCIEN
Avenue Jean Jaurès

Référence cadastrale

AH 808

Zonage du PLU

UA

Servitudes particulières

- Zone inondable de l'Yerres
- Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France



Éléments protégés :

- Volume général
- Les façades sur l'avenue Jean Jaurès et les ruelles
- Toitures



n°5
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction

**PLACE DE L'EGLISE
Façades des constructions de la place
Saint-Eutrope**

Référence cadastrale

Zonage du PLU

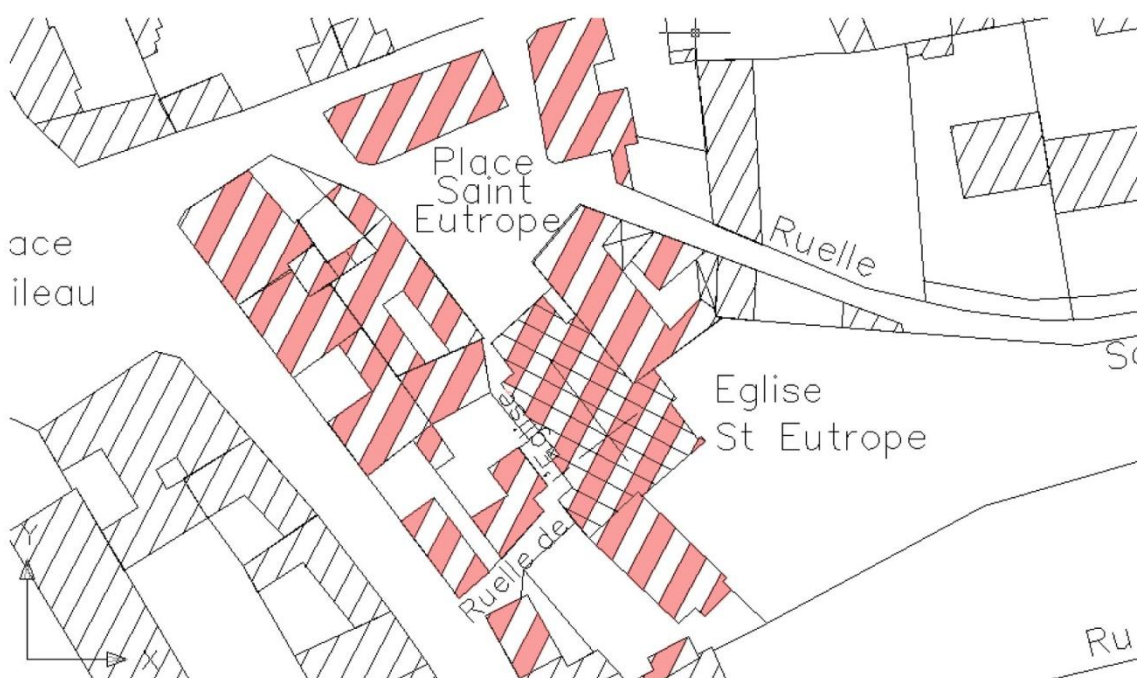
UA

Servitudes particulières

- Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France
- Site archéologique

Éléments protégés :

- Volume général
- Les façades et les toitures donnant sur la place Saint-Eutrope ou les ruelles.



n°6
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction
PLACE DE L'EGLISE

Référence cadastrale
AH 23

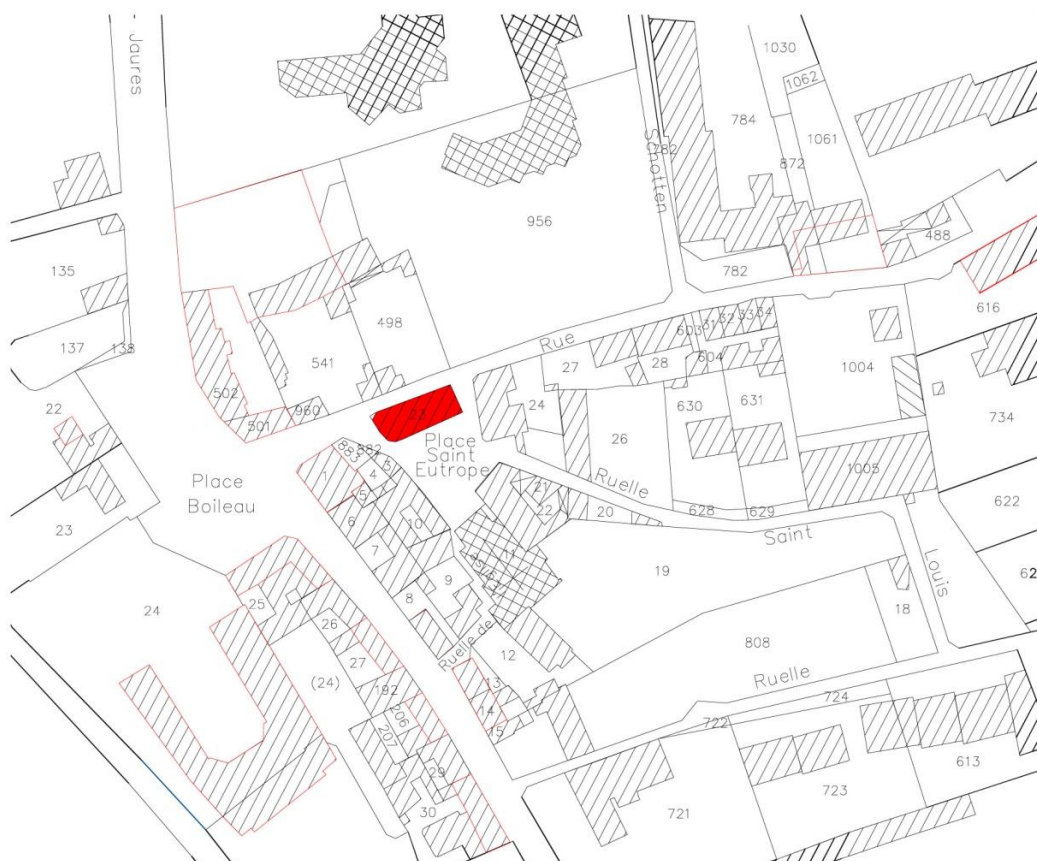
Zonage du PLU
UA

Servitudes particulières

- Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France
- Site archéologique

Eléments protégés :

- Volume général
- Les façades et les toitures donnant sur la place Saint-Eutrope ou les ruelles ou sur les voies publiques



n°7
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction

**PLACE DE L'EGLISE
Le Presbytère**

Référence cadastrale

AH 12

Zonage du PLU

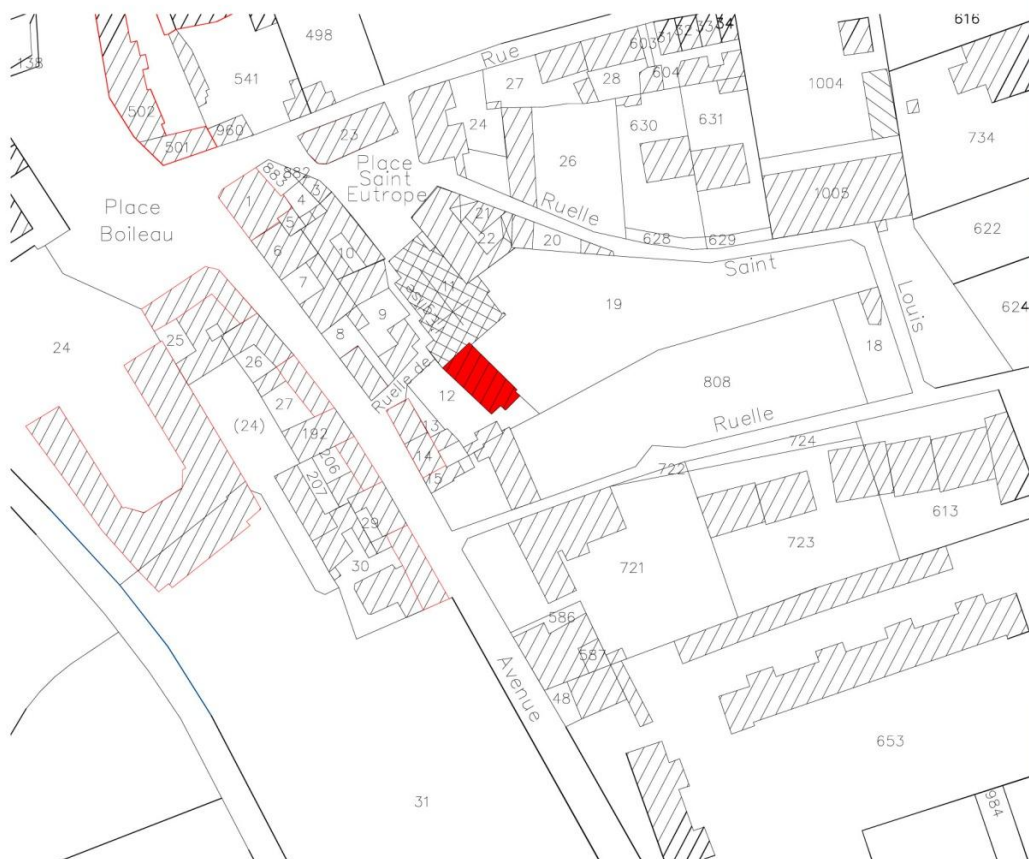
UA

Servitudes particulières

- Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France
- Site archéologique

Éléments protégés :

Totalité du bâtiment



n°8
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction

**PLACE DE L'EGLISE
3, place Saint Eutrope**

Référence cadastrale

AH 22

Zonage du PLU

UA

Servitudes particulières

- Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France
- Site archéologique
- Zone inondable de l'Yerres

Éléments protégés :

- Volume général
- Les façades et les toitures donnant sur la place Saint-Eutrope ou les ruelles ou sur les voies publiques



n°9
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction

PLACE DE L'EGLISE
Place Saint Eutrope

Référence cadastrale

AH 10

AH 9

AH 3

Zonage du PLU

UA

Servitudes particulières

- Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France
- Site archéologique
- Zone inondable de l'Yerres - en partie

Éléments protégés :

- Volume général
- Les façades et les toitures donnant sur la place Saint-Eutrope ou les ruelles ou sur les voies publiques

Façades sur les parcelles 9 (en haut) 10 (au milieu) et 3 (en bas)



n°10
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction

PLACE DE L'EGLISE
Place Saint Eutrope

Référence cadastrale

AH 24

Zonage du PLU

UA

Servitudes particulières

- Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France
- Site archéologique
- Zone inondable de l'Yerres - en partie

Éléments protégés :

- Volume général
- Les façades et les toitures donnant sur la place Saint-Eutrope ou les ruelles ou sur les voies publiques



n°11
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction

CENTRE ANCIEN

Avenue Jean-Jaurès / Rue Boileau

Référence cadastrale

AD 541

Zonage du PLU

UA

Servitudes particulières

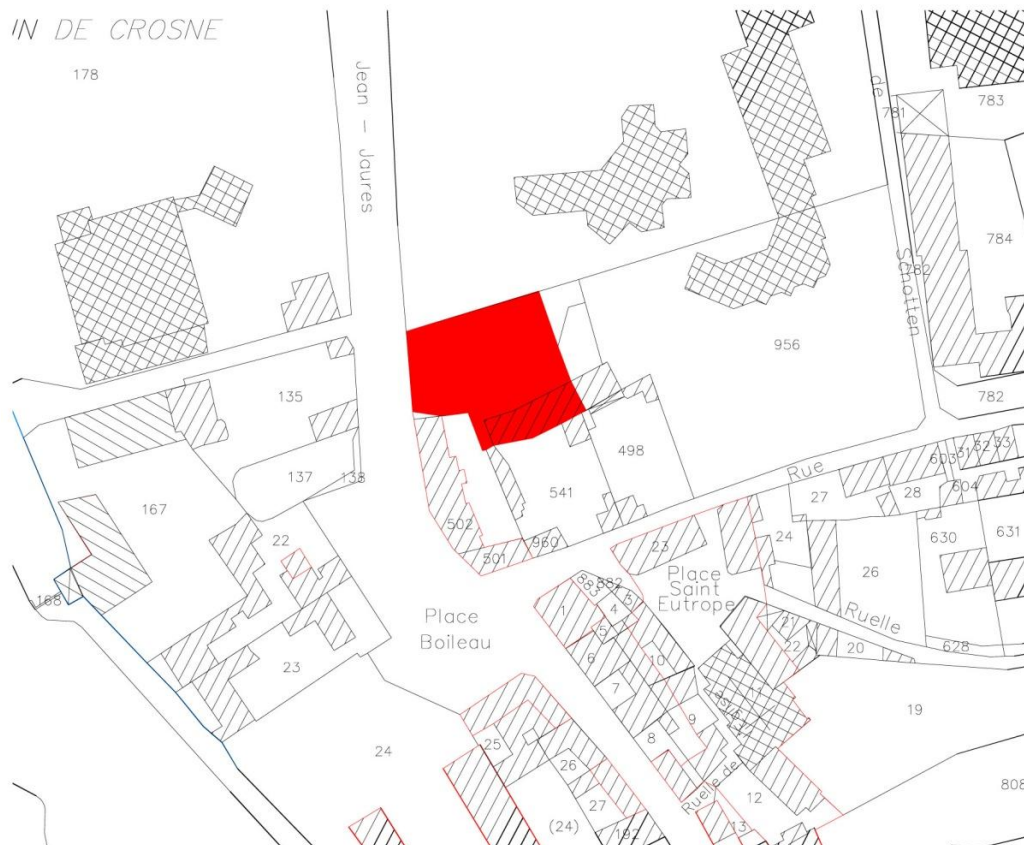
- Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France
- Zone inondable de l'Yerres

Éléments protégés :

- Totalité du bâtiment
- Le jardin du côté du groupe scolaire



IN DE CROSNE



n°12
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction**CENTRE ANCIEN**

Place Boileau / Avenue Jean Jaurès

Référence cadastrale

AH 1

AD 501

AD 502

Zonage du PLU

UA

Servitudes particulières

- Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France
- Zone inondable de l'Yerres - en partie

Éléments protégés :

- Volume général des constructions
- Les façades et les toitures donnant sur la place Boileau et l'avenue Jean Jaurès



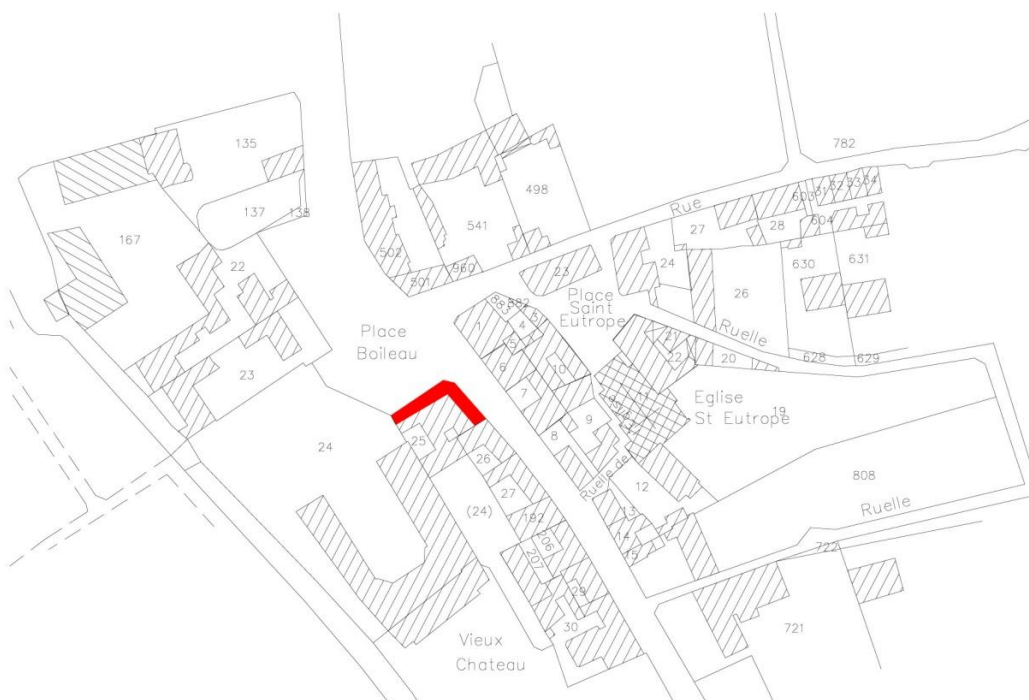
n°13
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction**CENTRE ANCIEN****Place Boileau / Avenue Jean Jaurès**Référence cadastrale**AI 25**Zonage du PLU**UA**Servitudes particulières

- Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France
- Zone inondable de l'Yerres - en partie

Éléments protégés :

- Volume général des constructions
- Les façades et les toitures donnant sur la place Boileau / Avenue J. Jaurès



n°14
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction

CENTRE ANCIEN
1, Place Boileau

Référence cadastrale

AI 24

Zonage du PLU

UA

Servitudes particulières

- Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France
- Zone inondable de l'Yerres

Éléments protégés :

Totalité du bâtiment



n°15
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction

CENTRE ANCIEN
Place Boileau

Référence cadastrale

AI 22

Zonage du PLU

UA

Servitudes particulières

- Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France
- Zone inondable de l'Yerres

Éléments protégés :

La Totalité du Campanile



n°16
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction

CENTRE ANCIEN

Place Boileau / Bords de l'Yerres

Référence cadastrale

AI 167

Zonage du PLU

UA

Servitudes particulières

- Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France
- Zone inondable de l'Yerres

Éléments protégés :

La totalité du Moulin



n°17
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction

**Ancien bureau de Poste
Croisement Avenue Foudrier et Place du
8 Mai 1945**

Référence cadastrale

AD 471

Zonage du PLU

UA

Servitudes particulières

**Périmètre d'intervention de l'Architecte
des Bâtiments de France**

Éléments protégés :

**Les façades et les toitures donnant sur
l'avenue Foudrier et la Place du 8 mai
1945**



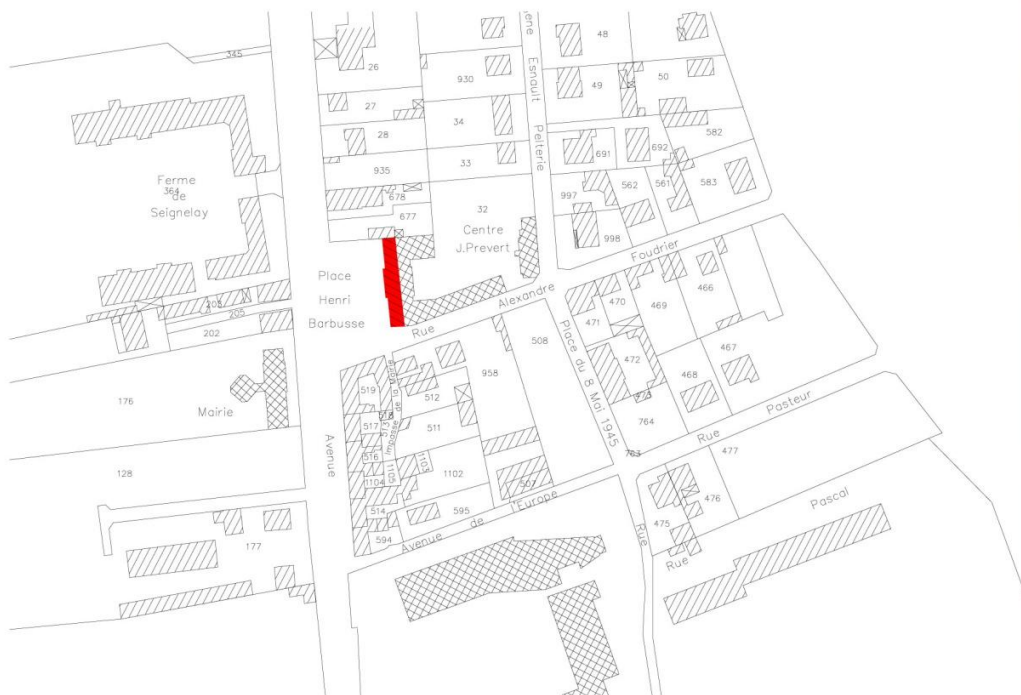
n°18
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction**CENTRE VILLE ADMINISTRATIF****Centre Prévert****66-bis, avenue Jean Jaurès**Référence cadastrale**AD 32**Zonage du PLU**UA**Servitudes particulières

- Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France
- Zone inondable de l'Yerres

Éléments protégés :

Les façades et les toitures donnant sur la place H. Barbusse et l'Avenue Foudrier.



n°19
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction

CENTRE VILLE ADMINISTRATIF
Salle Belle Epoque
Rue E. Esnault Pelterie

Référence cadastrale

AD 32

Zonage du PLU

UA

Servitudes particulières

**Périmètre d'intervention de l'Architecte
des Bâtiments de France**

Éléments protégés :

**Volume général et les façades et
toitures donnant sur la rue E. Esnault
Pelterie.**



n°20
(cf. plan de zonage)



Commune de CROSNE
Plan Local d'Urbanisme
CAHIER ARCHITECTURAL

Adresse de la construction

CENTRE VILLE ADMINISTRATIF

Mairie

35, avenue Jean Jaurès

Référence cadastrale

AI 176

Zonage du PLU

UA

Servitudes particulières

- Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France
- Zone inondable de l'Yerres

Éléments protégés :

- Bâtiment central en R+1+c
- Les façades et les toitures sur l'Avenue Jean Jaurès



n°21
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction

CENTER VILLE ADMINISTRATIF
Ferme de Seignelay
37, avenue Jean Jaurès

Référence cadastrale

AK 364

Zonage du PLU

UA

Servitudes particulières

- Zone inondable de l'Yerres
- Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France
- Monument historique inscrit : le pigeonier

Éléments protégés :

Totalité des bâtiments, sauf ceux en fond de parcelle



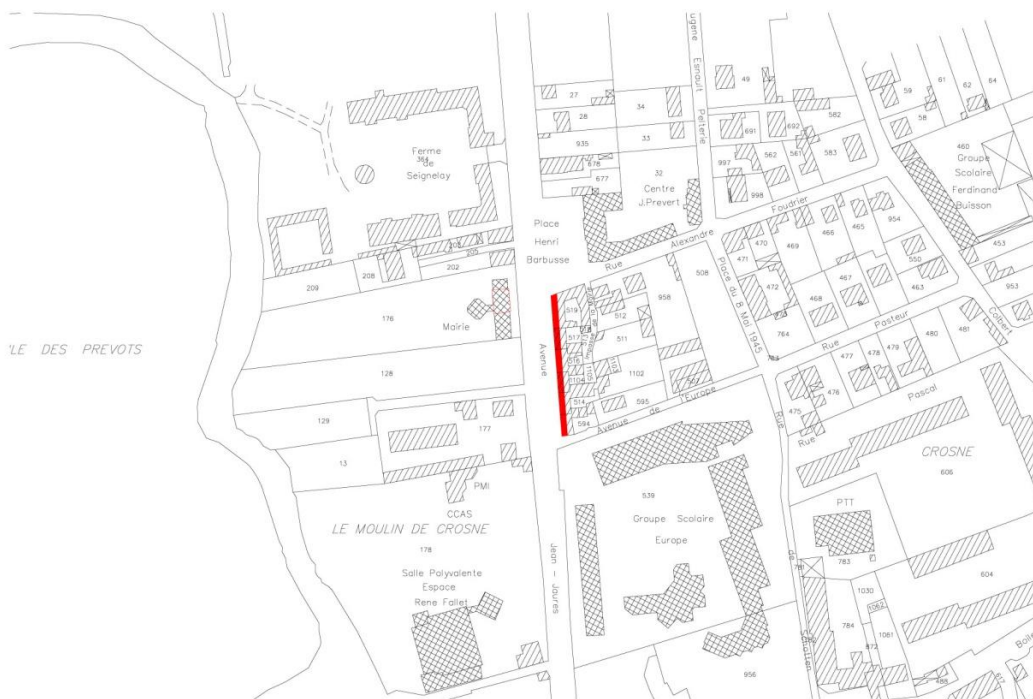
n°22
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction**CENTRE VILLE ADMINISTRATIF****2, avenue Foudrier****56-66, avenue Jean Jaurès****1 avenue de l'Europe**Référence cadastrale**AD 514****AD 516****AD 517****AD 519****AD 594****AD 1104**Zonage du PLU**UA**Servitudes particulières

- Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France
- Zone inondable de l'Yerres

Éléments protégés :

- Volumes généraux
- Les façades et les toitures donnant sur les voies publiques



n°23
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction

**ENTREE DE VILLE SUD
Avenue Jean Jaurès**

Référence cadastrale

AI 181

Zonage du PLU

UBa

Servitudes particulières

**Périmètre d'intervention de l'Architecte
des Bâtiments de France**



Éléments protégés :

**Totalité du bâtiment, y compris la
clôture**



n°24
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction

**ENTREE DE VILLE SUD
10, avenue Jean Jaurès**

Référence cadastrale

AH 853

Zonage du PLU

UBa

Servitudes particulières

**Périmètre d'intervention de l'Architecte
des Bâtiments de France**

Éléments protégés :

Totalité du bâtiment



n°25
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction

ENTREE DE VILLE SUD
1, avenue du Général de Gaulle

Référence cadastrale

AI 198

Zonage du PLU

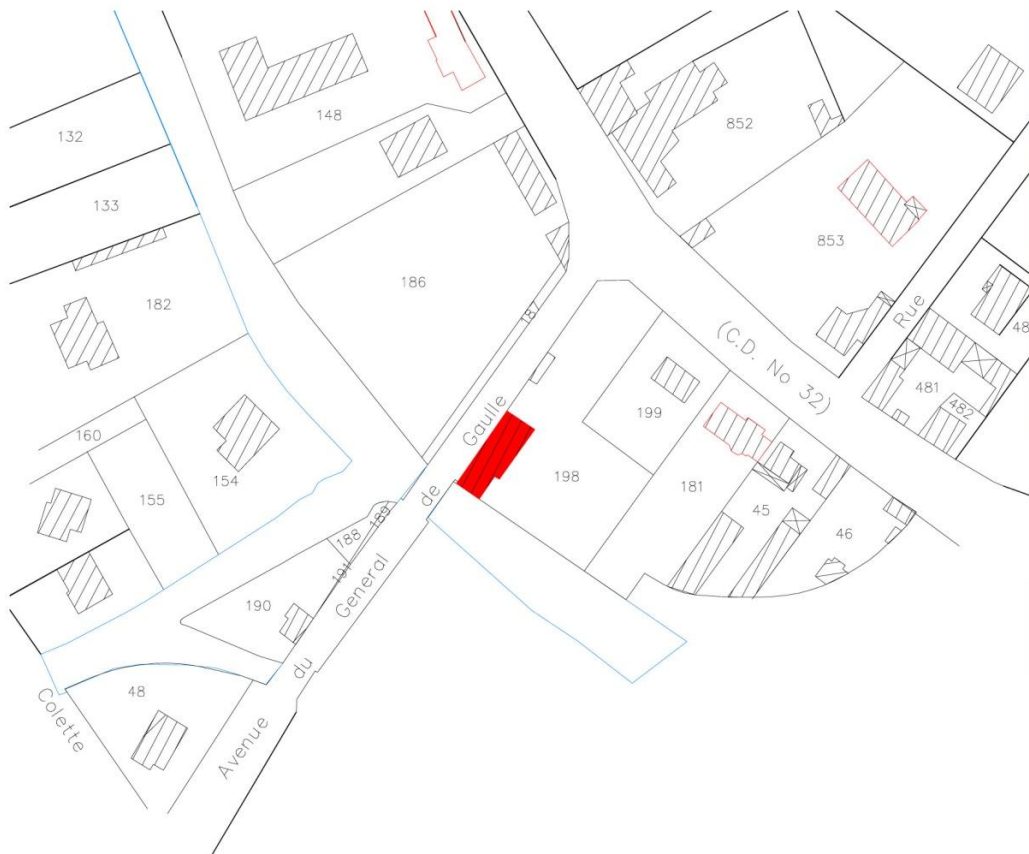
UBa

Servitudes particulières

- Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France
- Zone inondable de l'Yerres

Éléments protégés :

Totalité du bâtiment



n°26
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction

ENTREE DE VILLE SUD
Maison à colombages
Avenue Jean Jaurès

Référence cadastrale

AI 148

Zonage du PLU

UA

Servitudes particulières

Périmètre d'intervention de l'Architecte
des Bâtiments de France

Éléments protégés :

Totalité du bâtiment



n°27
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction

VALLEE DE L'YERRES

Boulangerie

Croisement Avenue Jean Jaurès / Rue

Suzanne

Référence cadastrale

AI 127

AI 32

Zonage du PLU

UA



Servitudes particulières

- Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France
- zone inondable de l'Yerres - en partie

Éléments protégés :

Totalité du bâtiment



n°28
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction

PARC ANATOLE FRANCE
Ancienne Crèche
29 ter, avenue Jean Jaurès

Référence cadastrale

AI 178

Zonage du PLU

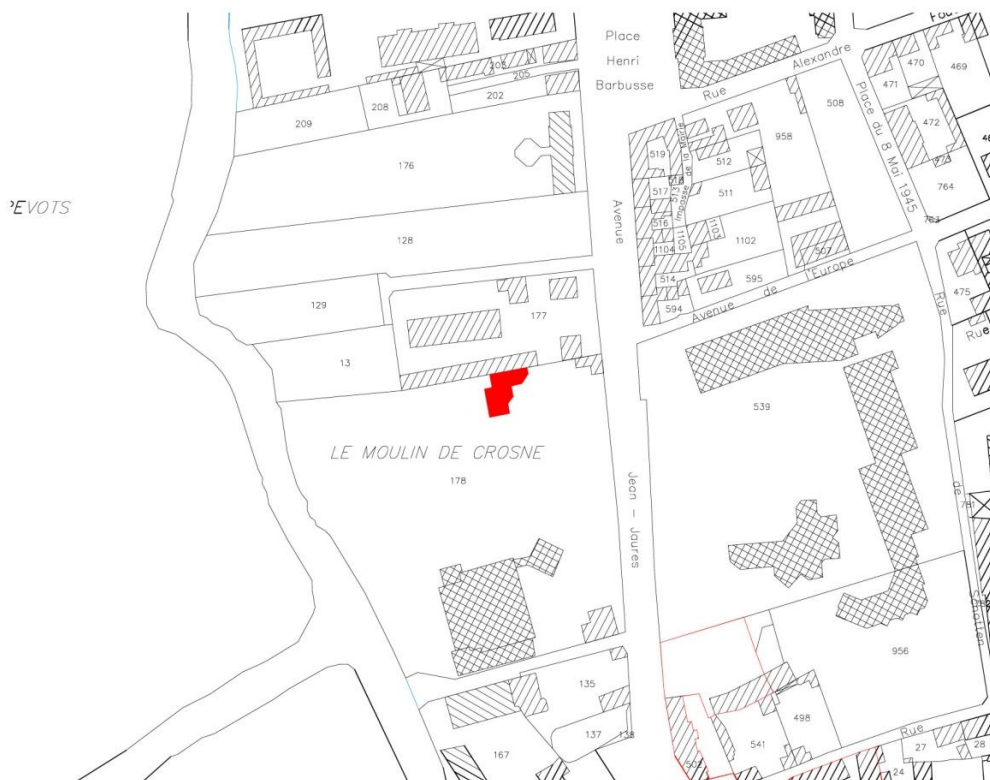
UE

Servitudes particulières

**Périmètre d'intervention de l'Architecte
des Bâtiments de France**

Éléments protégés :

**Totalité du bâtiment, sauf les rajouts
postérieurs à la construction du bâtiment**



n°29
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction

ANCIENS BAINS DOUCHES
Avenue Jean Jaurès

Référence cadastrale

AI 135

Zonage du PLU

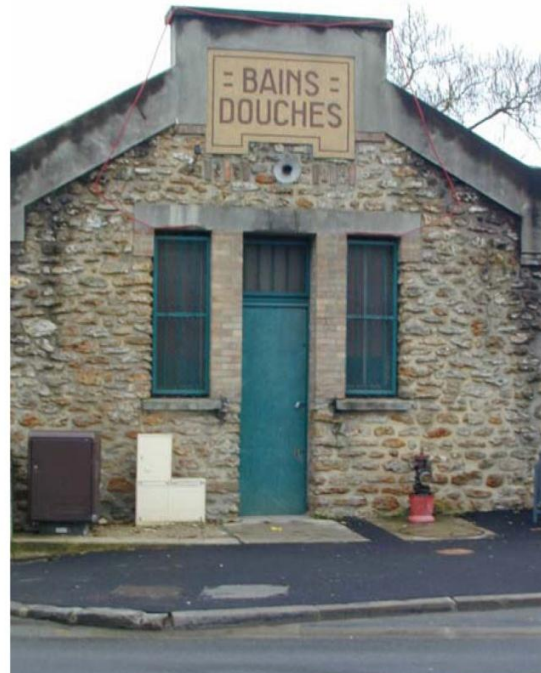
UE

Servitudes particulières

- Zone inondable de l'Yerres
- Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France

Éléments protégés :

Façade sur l'avenue Jean Jaurès



n°32
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction

BORDS DE L'YERRES
Maisons anciennes et Moulin
Allée Henri Sueur et Rue de Pampelune

Référence cadastrale

AK 292 ; AK 300 ; AK 500

Zonage du PLU

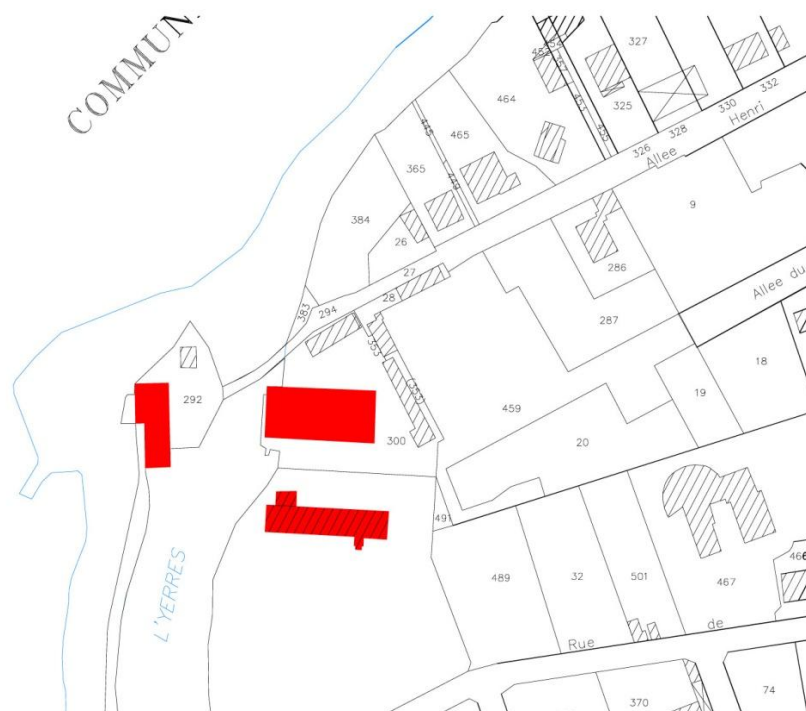
UBc

Servitudes particulières

**Périmètre d'intervention de l'Architecte
des Bâtiments de France**

Éléments protégés :

Totalité des bâtiments



n°33
(cf. plan de zonage)

Adresse de la construction
CHATEAU DU BEL AIR
Rue Albert Thomas

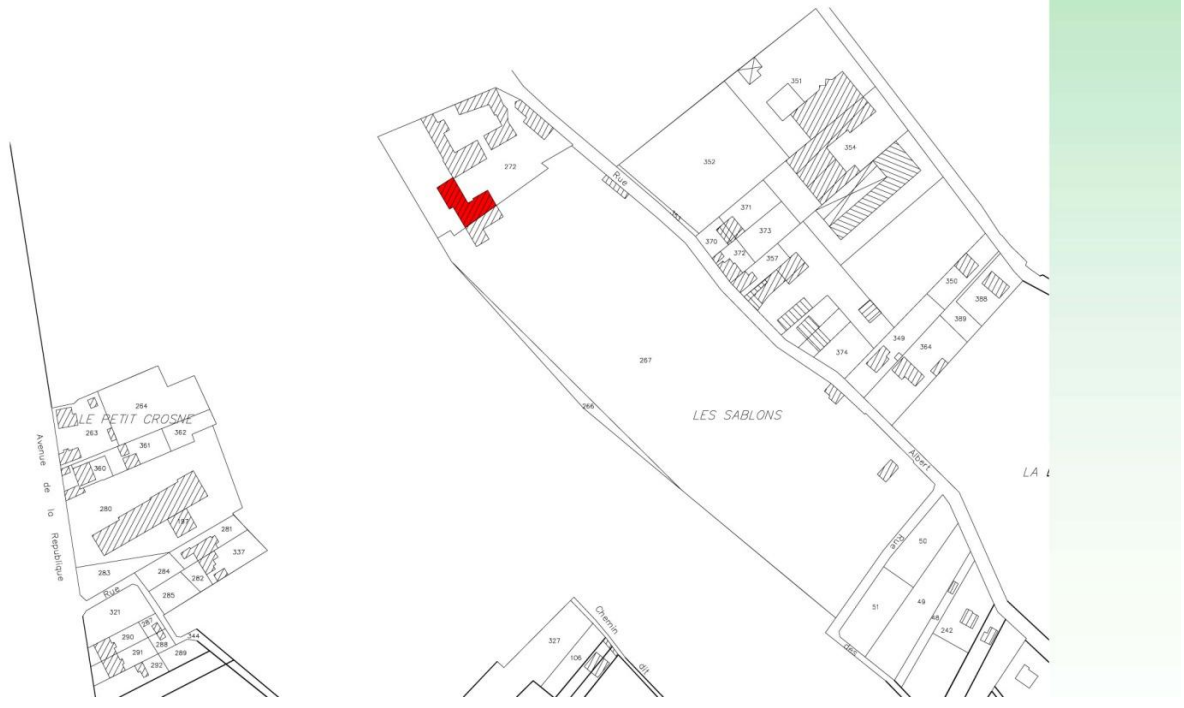


Référence cadastrale
AC 272

Zonage du PLU
UE

Servitudes particulières

Éléments protégés :
Totalité du bâtiment



ANNEXE 6 CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR LES PLANTATIONS

Ce cahier de recommandations pour les plantations a pour objectif de renforcer la qualité des paysages de la commune.

Grâce à un code couleurs, qui va du vert (fort intérêt) au rouge (sans intérêt), les végétaux ont été classés en fonction de leurs intérêts écologiques. Les arbres à fruits consommables par la faune, les fleurs pouvant être exploitées par les insectes, la présence d'un cortège biologique, les feuillages et branchages pouvant servir d'abris et d'alimentation à la petite faune, ont par exemple un fort intérêt écologique. Ainsi, il est possible de composer des aménagements paysagers qui constituent également des refuges pour la faune et la flore sauvage urbaine.

Ces plantations ne suffisent toutefois pas à elles-seules pour assurer la bonne préservation et le développement de la biodiversité. Il est nécessaire que les modes d'entretien utilisés pour le développement de ces végétaux ne soient pas agressifs. Il est préférable de recourir à une pratique "zéro phyto" qui écarte tous les produits "*phyto pharmaceutiques*" dans la gestion des espaces verts.

Le tableau ci-après apporte un certain nombre d'informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes, notamment relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité. Ces deux dimensions (hauteur et diamètre) définissent le cylindre de vie qu'occupera l'arbre adulte, au terme d'au moins 30 ans d'existence. Ce volume permet de déterminer les emplacements à privilégier pour sa plantation sur la parcelle, lui permettant d'atteindre sa pleine expression écologique. En effet, l'intérêt écologique d'un arbre ou d'un arbuste croît fortement avec son âge ; ces derniers ne peuvent être considérés comme du simple mobilier décoratif.

Afin de leur permettre de remplir pleinement leurs rôles écologiques, il est nécessaire d'accorder une réelle attention à ces systèmes vivants. Ainsi, les arbres à feuilles caduques peuvent être privilégiés afin de dégager des espaces ombragés sur la parcelle durant l'été, et favoriser un éclairage naturel de la parcelle l'hiver après la chute de leurs feuilles. La hauteur des végétaux, couplée à la densité du feuillage, doit permettre d'appréhender les difficultés à venir concernant les ombres portées sur l'habitation. Les végétaux épineux seront de préférence écartés des zones de passage et pourront renforcer l'efficacité d'une haie ou d'une zone de refuge pour la faune.

Les plantes couvre-sol peuvent quant à elles être préférées au gazon, qui exerce une compétition trop importante pour l'eau et l'alimentation, sans pour autant générer une diversité de niches écologiques favorable au développement de la biodiversité.

De plus, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire a été également annexée, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante.

POUR LES ARBRES

Légende du tableau	
Code couleur de l'intérêt écologique	
	Très fort
	Fort
	Bon
	Faible
	Sans
	Espèces autochtones (espèces locales)
	Espèces allochtones (espèces importées)

Qu'est-ce-qu'un "nom vernaculaire" ?

En biologie, un nom vernaculaire est un nom commun ou un nom usuel, en langue locale, donné à une ou plusieurs espèces animales ou végétales dans son pays ou sa région d'origine. Par exemple, le *Hêtre faillard* est le nom vernaculaire du *Fagus sylvatica*.

POUR LES ARBRES							
Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	<i>Prunus avium</i>	Merisier	15	7	Couronne ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus padus</i>	Cerisier à grappes	12+	7	Colonnaire pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus sargentii</i>	Cerisier à fleurs	12	8	Couronne étalée	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus sargentii</i> "Accolade"	Cerisier du Japon (fleurs roses doubles)	12	8	Couronne étalée	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus serrula</i>	Cerisier du Japon (fleurs roses doubles)	8+	6	Couronne arrondie	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus domestica</i>	Prunier	5	5	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Prunus domestica</i> subsp. <i>syriaca</i>	Mirabellier	5	5	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Pyrus communis</i>	Poirier commun	10	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Pyrus cordata</i>	Poirier feuille en cœur	10	5	Pyramidal	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Pyrus calleryana</i> "Chantecler"	Poirier à fleurs	15	6	Pyramidal	Profond	Plein soleil
	<i>Pyrus amygdaliformis</i>	Poirier à feuilles d'amandier	4+	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage	9	7	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Malus Coccinella</i>	Pommier à fleurs	4+	4	Étalé	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Malus arnoldiana</i>	Pommier d'ornement	4	4	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Malus</i> "Evereste"	Pommier d'ornement	7	5	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus dulcis</i>	Amandier	8	6	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine épineux	10	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Crataegus laevigata</i> : Paul's Scarlet	Aubépine épineux	6	6	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	<i>Crataegus laevigata</i> : <i>Rosea Pleno</i>	Aubépine épineux	6	6	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Crataegus prunifolia</i>	Aubépine américaine	8	6	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Crataegus coccinea</i>	Aubépine américaine	7 à 10	6	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Sambucus nigra</i>	Sureau rouge	6	6	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Sorbus occuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	15	7	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Sorbus aria</i>	Aliser blanc	15	8	Sphérique	Profond	Plein soleil
	<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	15	10	Étalé	Profond	Plein soleil
	<i>Sorbus domestica</i>	Cormier	15	8	Sphérique	Profond	Plein soleil
	<i>Sorbus alnifolia</i> "Subcordata"	Sorbier à feuille d'aulne	12	5	Étalé	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Ficus carica</i>	Figuier comestible	5	6	Demi-sphérique ras du sol	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Diospyros kaki</i>	Plaqueminier ou Kaki	6	3	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Diospyros lotus</i>	Plaqueminier lotier	12	7	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	35	25	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Tilia cordata</i>	Tilleul a petites feuilles	25	15	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Tilia tomentosa</i>	Tilleul argenté	30	25	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Tilia henryana</i>	Tilleul à feuilles ciliées	25	25	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Castanea sativa</i>	Châtaigner	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	6	5	Ovoïde, fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	25	8	Colonnaire - Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	25	8	Colonnaire - Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Morus alba</i>	Mûrier commun	10	10	Demi sphérique		
	<i>Morus australis</i>	Mûrier platane	10	10	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Taxus baccata</i>	If	15	10	Colonnaire - Pyramidal		
	<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre	25	20	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Fagus sylvatica asplenifolia</i>	Hêtre à feuille de fougère	20	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Fagus sylvatica fastigiata</i>	Hêtre fastigié	20	10	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Fagus sylvatica "Pendula"</i>	Hêtre pleureur	8	10	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Fagus sylvatica purpurea</i>	Hêtre pourpre	20	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Fresnes commun	30	20	Pyramidal	Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus ornus</i>	Frêne à fleurs	15	15	Sphérique	Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus oxycarpa Raywood</i>	Frêne	15	15	Sphérique	Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus pennsylvanicum</i>	Frêne de Pennsylvanie	18	9	Ovoïde	Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus sieboldiana</i>	Frêne à fleurs	4	4	Sphérique	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus ornus "Meczek"</i>	Frêne à fleurs	6	6	Sphérique	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus mariesi</i>	Frêne à fleurs	6	5	Sphérique	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	25	15	Ovoïde	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus excelsior pendula</i>	Frêne pleureur	15	20	Étalé - Demi sphérique	Ordinaire Argileux	Plein soleil
	<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	25	20	Ovoïde	Ordinaire / Profond	Plein soleil Mi ombre

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	<i>Carpinus betulus</i> "Fastigiata"	Charme Pyramidal	15	5	Fuseau	Ordinaire Profond	Plein soleil Mi ombre
	<i>Ostrya carpinifolia</i>	Charme houblon	15	15	Sphérique		
	<i>Quercus pedunculata</i>	Chêne pédonculé	35 à 40	25 à 30	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus sessiliflora</i>	Chêne sessile	30	25	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus robur fastigiata</i>	Chêne sessile fastigié	15 à 20	10	Très colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus rubra</i>	Chêne rouge	25	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus Vilmoriniana</i>	Chêne Vilmorin	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus cerris</i>	Chêne chevelu de Bourgogne	30	25	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus frainetto</i>	Chêne de Hongrie	35	25	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus variabilis</i>	Chêne liège de Chine	15	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus coccinea</i>	Chêne écarlate	20	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus acutissima</i>	Chêne à feuilles de châtaignier	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus palustris</i>	Chêne des marais	20	15	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus palustris fastigiata</i>	Chêne des marais fastigié	20	8	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus phellos</i>	Chêne à feuilles de saule	25	20	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus ilex</i>	Chêne vert	15	10	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Salix alba</i>	Saule blanc	25	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Salix viminalis</i>	Osier	10	8	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	
	<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	25	12	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	20	12	Ovoïde étroit	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Alnus glutinosa "Imperialis"</i>	Aulne glutineux à feuille laciniée	10	5	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Alnus glutinosa- spaetii</i>	Aulne de Späth	15	10	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Alnus cordata</i>	Aulne de Corse	25	8	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Alnus incana</i>	Aulne d'Italie	20	12	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	15	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore	30+	15+	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Acer platanoides</i>	Erable plane	25	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Acer monspessulanum</i>	Erable Montpellier	7	7	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer saccharinum</i>	Erable argenté	25	18	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer saccharinum "Pyramidalis"</i>	Erable argenté fastigié	25	12	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer rubrum</i>	Erable rouge du Canada	20	10	Ovoïde	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	<i>Acer saccharum</i>	Erable à sucre	25	12	Ovoïde	Humide / Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Acer davidii</i>	Erable du père David	12	10	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer griseum</i>	Erable à écorce de papier	12	10	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer davidii</i>	Erable jaspé de Chine	10	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer buergerianum</i>	Erable trilobé	10	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer Ginnala</i>	Erable de Chine	4	5	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer opalus</i>	Erable d'Italie	10	5	Ovoïde	Ordinaire Frais ou léger	Mi ombre

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	Ulmus lobel	Orme lisse	15	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Betula verrucosa	Bouleau verruqueux	20	10	colonnaire large	Ordinaire	Plein soleil
	Betula pubescentis	Bouleau pubescens	20	10	Colonnaire large	Ordinaire	Plein soleil
	Betula verrucosa pendula et alba	Bouleau pleureur	20	10	Pleureur	Ordinaire	Plein soleil
	Betula "Dalecarlica"	Bouleau de Suède	20	10	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	Bétula utilis	Bouleau de l'Himalaya	18	10	Pleureur	Ordinaire	Plein soleil
	Betula nigra	Bouleau noir	18	12	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	Platanus x hispanica	Platane à feuilles d'érable	25	20	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	Platanus orientalis	Platane d'Orient	10	10	Sphérique	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	Platanus orientalis "digitata"	Platane à feuilles découpées	10	10	Sphérique	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	Chitalpa tashkentensis	Chitalpa	8	5	Sphérique	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	Liriodendron tulipifera	Tulipier de Virginie	35	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Cercis siliquastrum	Arbre de Judée	10	14	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Tetradium danielli	Evodia de Chine ou arbre aux abeilles	12	8	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	Aesculus hippocastanum	Marronnier blanc	25	18	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Aesculus x carnea	Marronnier rouge stérile	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Carya ovata	Caryer (famille des juglans)	25	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Lagerstroemia indica	Lilas d'été ou Lilas des Indes	10	5	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Corylus colurna	Noisetier de Byzance	20	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	<i>Celtis australis</i>	Micocoulier de Provence	20	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Juglans regia</i>	Noyer Royal	35	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Juglan nigra</i>	Noyer d'Amérique	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Juglan Vilmoriniana</i>	Noyer Vilmorin	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Parotia persica</i>	Parrotie de Perse	10	12	Très varié	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Gleditsia triacanthos "Inermis"</i>	Févier d'Amérique	15	10	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Catalpa bignonioides</i>	Catalpa commun	10	12	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Paulownia</i>	Paulownia	12	10	Demi sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Davidia involucrata</i>	Arbre aux mouchoirs	12	10	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Cladastris lutea</i>	Virgilier des teinturiers	12	10	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Magnolia grandiflora</i>	Magnolia persistant à grandes fleurs	10	16	Demi sphérique - conique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Magnolia soulangiana</i>	Magnolia de Solange	8	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre
	<i>Magnolia kobus</i>	Magnolia caduque	12	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre
	<i>Magnolia stéllata</i>	Magnolia à fleur étoilée	12	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre
	<i>Koelreuteria paniculata</i>	Savonnier	10	10	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Phellodendron amurense</i>	Arbre au liège du fleuve Amour	10	8	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Liquidambar styraciflua</i>	Copalme d'Amérique	25	14	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Zelkova caprinifolia</i>	Faux orme de Sibérie	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Zelkova serrata</i>	Faux orme du Japon	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	Ginkgo biloba	Arbre aux quarante écus	20	15	Conique	Ordinaire	Plein soleil
	Ginkgo biloba "Fastigiata"	Arbre aux quarante écus	12	8	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	Ginkgo biloba "Autumn Gold"	Arbre aux quarante écus	12	8	Conique à ovoïde		
	Maclura pomifera	Oranger des Osages	15	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Broussonetia papyrifera	Mûrier de Chine	8	8	Sphérique à ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	Albizia Julibrum	Arbre à soie	5	8	Ombrelle aplatie	Frais ou léger	Plein soleil
	Sophora japonica	Sophora du Japon	20	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Sophora japonica Pendula	Sophora du Japon pleureur	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Taxodium ascendens	Cyprès des marais	20	10	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	Taxodium disticum	Cyprès chauve	25	7	Colonnaire	humide	Plein soleil
	Metasequoia glyptostroboides	Cyprès des étangs	20	12	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Abies alba	Sapin blanc	30+	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Abies concolor	Sapin bleu	30+	7	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Abies nordmanniana	Sapin de Norman	40+	15	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre Ombre
	Abies pinsapo	Sapin d'Espagne	20	6	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Pinus sylvestris	Pin sylvestre	25	8	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Pinus nigra	Pin noir	40	6	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Pinus laricio	Pin laricio	40	6	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Pinus pinea	Pin parasol	20	15	Ombrelle	Ordinaire	Plein soleil
	Pinus pinaster	Pin maritime	20	9	Conique	Frais ou léger	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	<i>Pinus parviflora glauca</i>	Pin blanc du Japon	5	5	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Pinus griffithii</i> (Wallichiana)	Pin de l'Himalaya	20	12	Conique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Cedrus libani</i>	Cèdre du Liban	25	15	Conique puis tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus libani glauca pendula</i>	Cèdre du Liban bleu pleureur	10	15+	Pleureur, tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus libani harringtonii</i> "fastigiata"	Cèdre du Liban fastigié	20	8	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus atlantica</i>	Cèdre de l'Atlas	20	10	Conique puis tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus atlantica glauca</i>	Cèdre de l'Atlas bleu	20	10	Conique puis tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus atlantica glauca pendula</i>	Cèdre de l'Atlas bleu pleureur	10	15	Pleureur, tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus atlantica glauca Pyramidalis</i>	Cèdre de l'Atlas bleu Pyramidal	20	10	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus deodara</i>	Cèdre de l'Himalaya	40	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Calocedrus decurrens</i>	Libocèdre - Cèdre à encens	20	4	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Chamaécyparis lawsoniana</i>	Cyprés de Lawson	3	2	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Metasequoia glyptostroboides</i>	Sapin d'eau	30	8	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Sequoia sempervirens</i>	Séquoia sempervirens ou Séquoia à feuilles d'if	35	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Séquoiadendron giganteum</i>	Séquoia géant	50+	30	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Séquoiadendron giganteum</i> Glaucum	Séquoia géant bleu	40	25	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Séquoiadendron giganteum pendulum</i>	Séquoia pleureur	5	20	Tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Juniperus communis</i> "Hibernica"	Genévrier d'Irlande	4	1	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	Tamarix tetrandra	Tamaris du printemps	5	5	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Cercidiphyllum japonicum	Arbre au caramel	20	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Cedrela sinensis	Acajou de Chine	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Pterocarya fraxinifolia	Ptérocarier du Caucase	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil

POUR LES ARBUSTES							
Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	Amelanchier ovalis	Amélanchier	3	3	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	Amelanchier canadensis	Amélanchier Canada	10	3	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Amelanchier lamarckii	Amélanchier	10	12	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Amelanchier laevis "Ballerina"	Amélanchier cultivar	6	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Rosa canina	Eglantier	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Lonicera xylosteum	Chèvrefeuille arbustif	3	2	Sphérique		Plein soleil Mi ombre
	Ligustrum lucidum	Troène	10	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Viburnum tinus	Laurier thym	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Frangula dodonei	Bourdaie	5	5	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Rubus ideus	Framboisier	1	1	Buissonnant	Frais ou léger / Humide	Plein soleil
	Cornus mas	Cornouiller mâle	5	5	Sphérique	Frais ou léger / Humide	Plein soleil Mi ombre
	Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Cornus Kousa	Cornouiller du Japon	7	5	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Cornus florida	Cornouiller à fleurs	6	8	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Viburnum opulus	Viorne obier	5	5	Sphérique aplati à la cime	Ordinaire	Plein soleil
	Euonymus europaeus et autres variétés	Fusain d'Europe	3	2	Buissonnant touffu	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	<i>Cornus controversa</i>	Cornouiller des Pagodes	8	8	En plateaux	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Halesia carolina</i>	Arbre aux clochettes	8	10	Hémisphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Prunus lusitancia</i> "Myrtifolia"	Laurier du Portugal à feuille de myrte	5	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil

POUR LES PLANTES COUVRE SOL		
Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire
	<i>Aegopodium podagraria variegata</i>	herbe aux gouteux
	<i>Ajuga</i>	gugle rampante
	<i>Asperula odorata</i>	aspérule
	<i>Cyclamen neapolitanum</i>	cyclamen de Naples
	<i>Epimedium</i>	Epimédium
	Hédéra (nombreuses variétés)	lierre
	<i>Hypéricum calycinum</i>	millepertuis
	<i>Lamium galéopdolon</i>	lamier d'ornement
	<i>Rubus tricolor</i>	roncier nain sans épine
	<i>Ruscus acleatus</i>	fragon petit houx
	<i>Symphoricarpus x chenaultii</i> Hancock	symphorine rampante
	<i>Vinca major</i>	grande pervenche
	<i>Vinca minor</i>	petite pervenche
	<i>Cotoneaster dammeri et radicans</i>	cotonéaster
	<i>Euonimus fortunei radicans</i>	fusain rampant
	<i>Lonicera nitida</i>	chèvrefeuille
	<i>Viburnum davidii</i>	viome
	<i>Rosmarinus officinalis "Prostatus"</i>	romarin

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire
■	Thymus serpyllum	thym serpolet
■	Géranium endressi	géranium vivace
■	Géranium macrorrhizum	géranium vivace
■	Lysimachia nummularia	lysimaque naine
■	Delosperma cooperi	pourpier vivace
■	Saponaria ocymoides	saponaire faux basilic
■	Ceanothus gloriosus	ceanothe
■	Erica	bruyère
■	Potentilla fruticosa toutes variétés	potentille
■	Spirea japonica toutes variétés	spirée

LISTE D'ESPÈCES VÉGÉTALES INVASIVES AVERÉES A PROSCRIRE			
Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Mimosa argenté	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Mimosa à feuilles de saule	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Erable Negundo	Aceracea	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Faux vernis du Japon	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroise élevée	Asteraceae	N. Am.
<i>Ambrosia psilostachya</i> DC.	Ambroise à épis grêles	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochie élevée	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise de Chine	Asteraceae	E. Asie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Herbe à la ouate	Apocynaceae	N. Am.
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Aster	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Aster écaillé	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse fougère	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre	Asteraceae	N. Am.
<i>Berberis aquifolium</i> Pursh.	Mahonia faux-houx	Berberidaceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Alysson blanc	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Bident à feuille connées	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident feuillé	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter	Bardon Andropogon	Poaceae	N. Am.
<i>Bromopsis inermis</i>	Brome sans-arêtes	Poaceae	Eurasie

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Brome faux Uniola	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Arbre à papillon	Buddlejaceae	Chine
<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray	Cabomba de Caroline	Cabombaceae.	Am. trop.
<i>Campylopus introflexus</i>	Mousse cactus	Dicranaceae	H. aust.
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Ficoïde à feuille en sabre	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Ficoïde doux	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Cenchrus	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chénopode fausse Ambroisie	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Cornus sericea</i> L.	Comouiller soyeux	Comacées	N. Am.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Erigéron crépu	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Conyze du Canada	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Vergerette de Barcelone	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes&Schultes fil.) Ascherson& Graebner	Herbe de la pampa	Doaceae	S. Am.
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne	Cotonéaster horizontal	Rosacées	O. Chine
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied de corbeau	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Orpin de Helms	Crassulaceae	Australie
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Souche vigoureux	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Cytise blanc	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Genêt strié	Fabaceae	Médit.

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
<i>Egeria densa</i> Planchon	Elodée dense	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Elodée du Canada	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Elodée à feuilles étroites	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Epilobe cilé	Onagraceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> L.	Vergerette annuelle	Astéracées	N. Am.
<i>Erigeron canadensis</i> L.	Vergerette du Canada	Astéracées	N. Am.
<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz.	Vergerette de Sumatra	Asteraceae	S. Am.
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel)	Renouée du Turkestan	Polygonaceae	Asie
<i>Galega officinalis</i> L.	Sainfoin d'Espagne	Fabacées	Médit
<i>Glyceria striata</i> (Lam.)	Glycerie striée	Poaceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Topinambour	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Hélianthe vivace	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Berce du Caucase	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle fausse renoncule	Araliaceae	N. et SE. Am.
<i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil.	Impatience des jardins	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsamine du Cap	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Lagarosiphon majeur	Hydrocharitaceae	S. Af.

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lentille d'eau minuscule	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lentille à turion	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse gratiole	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb.	Chèvrefeuille du Japon	Caprifoliaceae	Chine
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie, Ludwигie à grandes fleurs	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Jussie	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Brésil	Haloragaceae	S. Am.
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx	Myriophylle hétérophylle	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagre bisannuelle	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalis pied de chèvre	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Paspale dilatée	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Paspale à deux épis	Poaceae	Am. trop.
<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne-vierge commune	Vitacées	N. Am.
<i>Phytolacca americana</i> L.	Raisin d'Amérique	Phytolaccaceae	Am.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Arbre des Hottentots	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.)	Noyer du Caucase	Juglandaceae	Caucase
<i>Prunus cerasus</i>	Griottier	Rosacées	Eur / SO. Asie
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier cerise	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Cerisier tardif	Rosaceae	Am.

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
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.
Rhus typhina L.	Sumac hérissé	Anacardiaceae	N. Am.
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.
Solidago gigantea Aiton	Tête d'or	Asteraceae	N. Am.
Spartina anglica C.E. Hubbard	Spartine	Doaceae	S. Angleterre
Sporobolus indicus (L.) R. Br.	Sporobole fertile	Poaceae	Am. trop, subtrop.
Symphytum asperum gr.	Consoude hérissée	Boraginaceae	Caucase-pers.
Symphoricarpos albus (L.)	Symphorine à fruits blancs	Caprifoliaceae	N. Am.
Syringa vulgaris L.	Lilas	Oléacées	Balkans
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://cbtnp.mnhn.fr/cbtnp/ressources/ressources.jsp>

ANNEXE 7

LISTE DE DIFFERENTS VEGETAUX SELON LEUR POTENTIEL ALLERGISSANT

Les pollens ne sont pas tous allergisants. Pour provoquer des symptômes d'allergie, il est indispensable que les grains des pollens arrivent sur les muqueuses respiratoires de l'homme. Seules les plantes anémophiles disséminent les grains de pollen par le vent, alors que les plantes entomophiles nécessitent l'intervention d'un insecte pour assurer leur fécondation en transférant le pollen de la fleur mâle d'origine à la fleur femelle réceptrice.

Les pollens allergisants sont émis par des plantes (arbres et herbacées) anémophiles.

Pour être allergisant, un grain de pollen doit disposer de substances reconnues comme immunologiquement néfastes pour un individu donné.

Le potentiel allergisant d'une espèce végétale est la capacité de son pollen à provoquer une allergie pour une partie non négligeable de la population.

Ainsi, le potentiel allergisant peut être :

- Faible ou négligeable (espèces en vert)
Dans ce cas, les espèces peuvent être aisément plantées en zones urbaines.
- Modéré (espèces en jaune)
Dans ce cas, les espèces ne peuvent être plantées qu'en petits nombres.
- Fort (espèces en rouge)
Dans ce cas, ces espèces doivent éviter d'être plantées en zone urbaine.

Arbres		
Famille	Espèces	Potentiel allergisant
Acéracées	Érables*	Modéré
Bétulacées	Aulnes*	Fort
	Bouleaux*	Fort
	Charmes*	Fort
	Charme-Houblon	Faible/Négligeable
	Noisetiers*	Fort
Composées	Baccharis	Modéré
Cupressacées	Cades	Fort
	Cyprès commun	Fort
	Cyprès d'Arizona	Fort
	Genévriers	Faible/Négligeable
	Thuyas*	Faible/Négligeable
Fabacées	Robiniers*	Faible/Négligeable
Fagacées	Châtaigniers*	Faible/Négligeable
	Hêtres*	Modéré
	Chênes*	Modéré
Juglandacées	Noyers*	Faible/Négligeable
Moracées	Mûriers à papier*	Fort
	Mûriers blanc*	Faible/Négligeable
Oléacées	Frênes*	Fort
	Oliviers	Fort
	Troènes*	Modéré
Pinacées	Pins*	Faible/Négligeable
Platanacées	Platanes**	Modéré**
Salicacées	Peupliers*	Faible/Négligeable
	Saules*	Modéré
Taxacées	Ifs*	Faible/Négligeable
Taxodiacées	Cryptoméria du Japon	Fort
Tilliacées	Tilleuls*	Modéré
Ulmacées	Ormes*	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces
** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

Source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique – Les pollens

Herbacées spontanées		
Familles	Espèces	Potentiel allergisant
Chénopodiacées	Chénopodes*	Modéré
	Soude brulée (Salsola kali)	Modéré
Composées	Ambroisies*	Fort
	Armoisies*	Fort
	Marguerites*	Faible/Négligeable
	Pissenlits*	Faible/Négligeable
Euphorbiacées	Mercuriales*	Modéré
Plantaginacées	Plantains*	Modéré
Poacées	Graminées	Fort
Polygonacées	Oseilles* (Rumex)	Modéré
Urticacées	Orties*	Faible/Négligeable
	Pariétaires	Fort
*plusieurs espèces		

Graminées Ornementales		
Familles	Espèces	Potentiel allergisant
Poacées	Baldingère	Fort
	Calamagrostis	Modéré
	Canche cespiteuse	Fort
	Elyme des sables	Modéré
	Fétuques*	Fort
	Fromental élevé	Fort
	Queue de lièvre	Modéré
	Stipe géante	Modéré
*nombreuses espèces		

Source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique – Les pollens