

Dispositions applicables à la zone Ua

Caractère et vocation de la zone :

- ◆ La zone Ua est vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et aux services publics ou d'intérêt collectif dans le centre ancien de la commune. La zone est impactée par le risque de retrait-gonflement des argiles (voir annexe du PLU). La zone comprend des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles, dont le caractère humide est à vérifier (voir annexe du règlement).

Article Ua1 : les occupations et utilisations du sol interdites

- ⇒ Les constructions destinées à l'industrie.
- ⇒ Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- ⇒ Les sous-sols.
- ⇒ Les habitations légères de loisirs constituant un habitat permanent.
- ⇒ Les terrains de camping, caravanning et d'habitation légère de loisirs.
- ⇒ Le stationnement collectif de caravanes en plein air.
- ⇒ Les parcs d'attractions.
- ⇒ Les carrières.
- ⇒ Les dépôts de toute nature, excepté de bois.

Article Ua2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ⇒ Lorsqu'une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que pour des travaux qui ont pour objet d'assurer la conformité de la construction ou de l'installation.
- ⇒ Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage en application de l'article R*123-11 b) ancien du Code de l'urbanisme, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Yerres.
- ⇒ Dans les zones humides identifiées au plan de zonage, les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :
 - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope,

espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

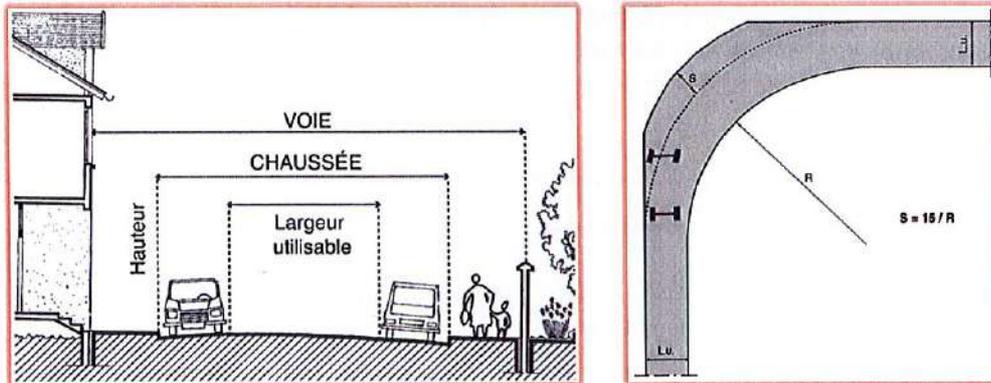
- ⇒ Dans les enveloppes d'alerte des zones humides identifiées dans l'annexe du règlement (classe 2 et classe 3), tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.
- ⇒ Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation identifié au plan de zonage, les constructions et installations doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).
- ⇒ Les travaux effectués sur les éléments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques leur conférant un intérêt.
- ⇒ Les constructions et installations destinées aux activités économiques sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
- ⇒ Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques et nuisances soient limités aux unités foncières sur lesquelles elles sont implantées.
- ⇒ La transformation des garages en habitation est autorisée à condition de disposer d'un nombre suffisant de places de stationnement pour véhicule motorisé, conformément à l'article Ua12.
- ⇒ Le stationnement isolé de caravanes est autorisé à condition qu'elles soient dissimulées des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

Article Ua3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

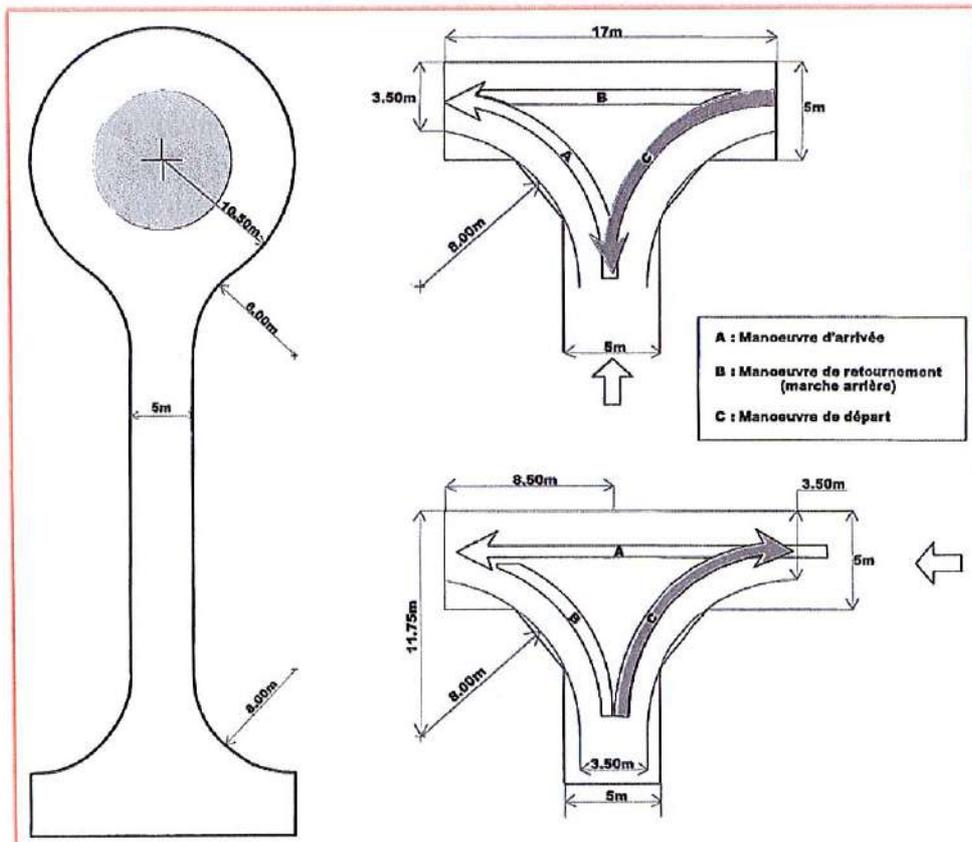
Voies

- ⇒ Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- ⇒ Les caractéristiques minimales des voies ouvertes à la circulation automobile sont les suivantes :
 - être située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacune des constructions à desservir ;
 - présenter une largeur utilisable de 3 mètres minimum (bandes de stationnements exclues) ;

- présenter une force portante pour un véhicule de 130 kilo newtons (90 kilo newtons sur l'essieu arrière et 40 kilo newtons sur l'essieu avant, ceux-ci étant distant de 4,50 mètres) ;
- présenter un rayon intérieur (R) de 11 mètres minimum ;
- présenter une surlargeur (S) égale à $15/R$ mètres si le rayon intérieur est inférieur à 50 mètres ;
- présenter une hauteur libre de 3,50 mètres minimum ;
- présenter une pente inférieure à 15 %.



⇒ Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément aux schémas suivants :



Accès

- ⇒ Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- ⇒ Les accès sur les chemins ruraux/communaux sont interdits.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article Ua4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- ⇒ Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
- ⇒ La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
- ⇒ Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
- ⇒ Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
- ⇒ En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
- ⇒ Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

- ⇒ Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire.

- ⇒ Les dispositifs d'assainissement autonome doivent être adaptés à d'éventuelles contraintes liées à la nature des sols et sous-sols. Ils doivent de plus prévoir la possibilité de mise hors-circuit et le raccordement au réseau public si celui-ci venait à être réalisé.
- ⇒ Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.
- ⇒ Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

- ⇒ Les nouveaux projets doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eaux pluviales dans les réseaux, que ces derniers soient unitaires ou séparatif, du moins pour les pluies courantes.
- ⇒ Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
- ⇒ Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.
- ⇒ Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 10 ans à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
- ⇒ Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Électricité

- ⇒ Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article Ua5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ua6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies ;
 - soit avec un recul minimum de 5 mètres.
- ⇒ Les constructions de toute nature doivent être implantées avec un recul maximal de 30 mètres.

Lorsqu'une unité foncière est riveraine de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, la règle précédente ne s'applique que pour la voie pour laquelle elle est le plus appropriée.

Article Ua7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limites séparatives, si le côté intéressé de la construction est constitué d'une façade et d'une toiture aveugle, en tenant compte des mitoyennetés existantes ;
 - soit avec un recul minimum de 4 mètres, si le côté intéressé de la construction est constitué d'une façade et d'une toiture aveugle ou comporte uniquement une porte d'entrée ou des éléments scellés translucides.
 - soit avec un recul minimum de 8 mètres dans les autres cas.
- ⇒ En cas d'implantation de la construction sur la totalité de la largeur de l'unité foncière, un passage d'une largeur minimale de 3 mètres doit permettre d'accéder au fond de parcelle (garage traversant, porte charretière...) s'il existe.
- ⇒ Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres.

Article Ua8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

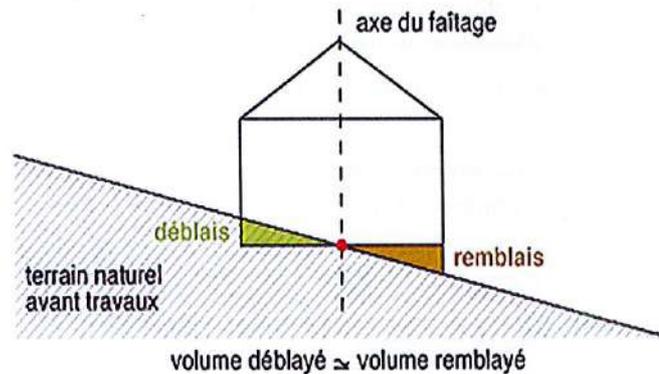
Non réglementé.

Article Ua9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ua10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faîte (point le plus haut de la construction). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



- ⇒ La hauteur maximale des constructions, hors annexes et construction de services publics ou d'intérêt collectif, est de 9 mètres. Un seul niveau de comble est autorisé.
- ⇒ La hauteur maximale des annexes est de 6 mètres.

Article Ua11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- ⇒ Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Forme des toitures

- ⇒ Les toitures des constructions doivent comporter :
 - soit un toit-plat végétalisé ;
 - soit un pan minimum.
- ⇒ Les pans de toitures des constructions, hors extensions et annexes, doivent présenter une pente supérieure à 35°.

Couverture des toitures

- ⇒ La couverture des pans de toitures doit être réalisée avec des tuiles plates.
- ⇒ La couverture des pans de toitures des extensions et des annexes accolées doit être identique à la construction principale.
- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.

- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires (plus de 50 % de la superficie d'un pan de toiture), celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

- ⇒ Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les enduits des constructions doivent être talochés ou grattés. Les enduits des murs de clôture peuvent en plus être en pierres apparentes jointées.
- ⇒ Les enduits doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels de ton pierre tout en respectant le nuancier de l'ABF.
- ⇒ Les enduits de couleurs se rapprochant de ton vif sont interdits.
- ⇒ Les enduits utilisés pour les encadrements des ouvertures doivent être lissés, d'une tonalité plus claire que l'enduit de référence de la façade et d'une largeur de 15 centimètres.
- ⇒ En l'absence de corniche, les égouts de toitures doivent être soulignés par un bandeau lissé de même nature que pour les encadrements des ouvertures.
- ⇒ Les bardages en plastique et en résine composite sont interdits pour les constructions et les murs de clôture.
- ⇒ Les bardages métalliques doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels et présenter une finition mate tout en respectant le nuancier de l'ABF.
- ⇒ La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- ⇒ Les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein ;
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'éléments à barreaudages verticaux.
- ⇒ Les clôtures implantées en limite séparative doivent être réalisées soit :
 - avec des matériaux résistants à l'usure du temps ;
 - avec des végétaux.
- ⇒ Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Ouvertures et menuiseries

- ⇒ Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, exception faite :
 - des portes de garage ;
 - des fenêtres de sous-sol ;
 - des baies vitrées.
- ⇒ Les ouvertures de couleurs vives sont interdites.
- ⇒ Les lucarnes doivent comporter deux ou trois pans.

- ⇒ Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires.
- ⇒ Les châssis de toit ont une largeur cumulée qui ne doit pas excéder 25% de la longueur du faîtage.
- ⇒ Les ouvertures visibles des voies publiques, exception faite des lucarnes, doivent être équipées de volets à battants éventuellement doublés de volets roulants.
- ⇒ Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Aménagement des abords des constructions

- ⇒ Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

Des adaptations sont possible en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

Article Ua12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- ⇒ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
- ⇒ Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
- ⇒ La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
- ⇒ Les aires de stationnement peuvent être perméables.
- ⇒ Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
- ⇒ Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.

- ⇒ Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.

Pour les constructions d'habitation :

- ⇒ Les aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux véhicules motorisés, ne peuvent pas être inférieure à :
 - 1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
 - 2 places de stationnement par logement dans les autres cas.
- ⇒ Pour les opérations de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, les aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux vélos, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par logement, auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum.

Pour les autres constructions :

- ⇒ Les aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux vélos, ne peuvent pas être inférieures aux surfaces cumulées suivantes :
 - 1,5 mètre carré par tranche de 10 employés ;
 - 1,5 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.
- ⇒ Les aires de stationnement dans les établissements scolaires, affectées aux vélos, ne peuvent pas être inférieures à 1 place de stationnement pour huit à douze élèves.
- ⇒ Les aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux véhicules motorisés, ne peuvent excéder un plafond correspondant à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher.

Article Ua13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 60 % de l'unité foncière (hors voirie) et doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales.
- ⇒ Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.
- ⇒ La plantation des espèces invasives listées (voir annexe) est interdite.

Article Ua14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article Ua15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- ⇒ Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
- ⇒ Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
- ⇒ Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Article Ua16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- ⇒ Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
- ⇒ Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

