

CHAPITRE UE

Zone résidentielle réservée
principalement à l'habitat, pouvant comporter des activités et des équipements
publics

Elle comprend les secteurs **UE a**, **UE b**, **UE c** qui bénéficient
de dispositions particulières aux articles 1, 2, 6,11,13, 14.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, hormis celles admises à l'article 2,
- Les constructions ou installations à destination :
 - d'activités industrielles,
 - de commerces, hormis celles admises à l'article 2,
 - d'artisanat, hormis celles admises à l'article 2,
 - d'entrepôts, hormis celles admises à l'article 2,
 - d'exploitation agricole ou forestière.
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les décharges
- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Zone UE et secteurs UEa, UEb et UEc

- **Les établissements ou installations à destination : de commerces, d'artisanat ou d'entrepôts à condition :**

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- que la surface plancher occupée soit au plus égale à 200 m²

- **Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du**

19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Conformément à l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation et à l'article L 111-13 du code de l'urbanisme, **dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 30%** des logements familiaux sont des **logements locatifs sociaux** définis à l'article L.302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le représentant de l'Etat sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

L'ensemble de la zone UD est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. Son règlement s'impose notamment aux articles UD 6, UD 7, UD 10, UD 11 et UD 13

Protection du captage d'eau potable.

Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) concernant les usines de captages de Saint Thibault (champ captant de Bréant, St Thibault, les Vinots) et de Périgny est en cours d'instruction.

Elle vaudra servitude d'utilité publique.

Plan de Prévention des Risques des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols -

Le PPRMTD a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Il vaudra servitude d'utilité publique.

Plan de Prévention des Risques inondations et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Il vaudra servitude d'utilité publique.

Plan de Prévention du Risque d'Inondation de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012. Il vaut servitude d'utilité publique.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au

voisinage de la RD 252A, de la RD 252, de la RD 253, de la RD 272 et de la ligne TGV, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à l'arrêté préfectoral du 3 janvier 2002 joint à l'annexe du règlement de PLU; celui-ci précise les classements sonores pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires)

Le risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val de Marne, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. Cette information figure sur le plan de zonage du PLU conformément à l'article R 123-13 14° du code de l'urbanisme.

Éléments paysagers à protéger : le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UE 3, UE 11 et UE 13, en application de l'article L 123.1-6° et – 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour information :

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols -

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « sécheresse » annexée. *Carte + fiche annexée*

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,50 mètres.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

3 - SENTES PIETONNES

Les voies repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L. 123-1-5-6° du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- Rue de Servon
- Avenue Georges Pompidou
- Rue du 8 mai 1945
- Rue François Coppée
- Rue de Verdun
- Chemin de la Messe
- Allée Robert de Dreux
- Rue des Princes de Wagram

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif. Ils devront respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42, 44 du Règlement Sanitaire Départemental du Val de Marne et celle du règlement d'assainissement.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE. Le zonage d'assainissement de Mandres les Roses arrête les zones d'assainissement collectif et non collectif.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté du 07 mars 2012 (modifiant celui du 07 septembre 2009) fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique. En l'absence de raccordement, ils doivent disposer d'un assainissement autonome réglementaire.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans les conditions fixées par le SyAGE.

L'autorisation de déversement précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales

Le règlement des eaux pluviales, applicable à partir du 01 octobre 2012, impose le principe du « zéro rejet » : cela implique que les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales dans les ouvrages publics.

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent donc être les solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, après mise en place de dispositifs limitant le rejet, à titre dérogatoire une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n°04-513-11s-20 du 13/12/2004).

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts....) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc...).

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone **doivent être enterrés.**

4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

Les règles d'accès aux habitations et les modalités de collecte doivent être respectées conformément aux prescriptions du règlement des collectes établi par le SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts, consultable sur le site www.sivom.com.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

I. Zone UE sauf secteurs UEa, UEb et UEc

Les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de **4 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Cette marge de recul est portée à **8 mètres** par rapport aux emprises futures de la déviation de la

R.D. 252 et 253.

Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur ; cette dimension sera portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une voirie départementale.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abribus, pylônes, etc...)

II. Secteurs UEa, UEb

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait, tout en respectant l'harmonie générale de l'implantation des constructions existantes.

III. Secteur UE c

L'implantation des constructions neuves doit respecter les prescriptions définies:

- au chapitre 2 : "règles relatives aux constructions neuves sur les bords de l'Yerres" article 19 du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, à savoir : « l'implantation des constructions s'établit derrière une marge de 12 mètres par rapport à la rue des Vallées (...) ».

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Sauf cas particulier visé ci-après, les constructions peuvent être édifiées **sur une des limites séparatives ou en retrait.**

La longueur des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder **12 mètres.**

À défaut d'implantation sur les limites, les constructions, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter :

- un retrait de **2.5 mètres** minimum si la façade ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouverture (seuls les verres à jours dormants sont admis).
- un retrait de **8 mètres** minimum si la façade ou le pignon intéressé comporte des ouvertures.

CAS PARTICULIERS

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes si la hauteur prise en tout point du mur construit au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m²
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes etc.).
- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux piscines non-couvertes,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone.
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux piscines non couvertes,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **40%**.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I. Zone UE et secteur UEa sauf secteurs UEb et UEc

Les hauteurs maximales sont fixées à :

- **10 mètres** pour les toitures à une ou plusieurs pentes, mesurés au faîtage par rapport au niveau naturel du sol.
- **7 mètres** pour les toitures terrasses

CAS PARTICULIERS

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la hauteur effective au moment du sinistre.

II. Secteur UEb

Les hauteurs maximales sont fixées à :

- **12 mètres** pour les toitures à une ou plusieurs pentes, mesurés au faîtage par rapport au niveau naturel du sol.
- **10 mètres** pour les toitures terrasses

CAS PARTICULIERS

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la hauteur effective au moment du sinistre.

III. Secteur UEc

La hauteur des constructions neuves doit respecter les prescriptions définies:

- au chapitre 2 - "règles relatives aux constructions neuves sur les bords de l'Yerres" - article 20 du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager., à savoir : « les nouvelles constructions du coteau ne dépasseront pas la hauteur d'un étage droit et un comble ou un attique sur un sous-sol. Dans une bande de 30 mètres à compter du bord de l'yerres, les constructions nouvelles ne comporteront qu'un rez-de-chaussée sur pilotis ».

<h2>ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR</h2>

I. Zone UE et secteurs UEa et UEb, sauf secteur UEc

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couverture

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés.

La largeur des chiens assis ou des lucarnes ne devra pas excéder le ¼ de la façade sur laquelle ils sont situés.

Les couvertures des constructions principales pourront être réalisées en tuiles, en zinc ou en ardoises. Les couvertures en tôles ondulées, en papier goudronné, en « shingle », et en fibrociment sont interdites.

Les toitures en terrasse végétalisées et à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon les dispositions suivantes :

Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public, si possible ;

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractère historique ou d'intérêt local ces panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural de ce bâti et en altèrent l'équilibre fragile. La recherche d'une implantation sur un bâtiment voisin, ou au sol sera privilégiée.

Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

Pour les annexes, extensions ou appentis existants, ce bâti peut être le lieu de regroupement des panneaux. Ceux-ci doivent se substituer aux matériaux en place. La structure compartimentée des vérandas se prête aisément à l'intégration de ces panneaux.

De manière générale, il est essentiel de respecter la pente existante du toit, de composer la pose en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (baies, axes des couvertures...) et de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat ou anti-reflet pour en limiter l'impact visuel.

Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés.

L'emploi sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings etc.) est interdit.

Isolation par l'extérieur

Une distinction est faite entre les bâtiments existants anciens ou récents et de qualité et les constructions plus ordinaires : Il est essentiel de préserver les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de portes et de fenêtres, chainages d'angle...) qui participent à l'ordonnancement des façades et qualifient le bâti et l'espace public.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 1 mètre de hauteur, piliers exclus, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres

Pour les terrains ayant une façade sur rue de plus de 15 mètres, il pourra être autorisé, pour les portails, des auvents ou des pergolas et ce dans la limite d'une hauteur de 2.60 mètres.

Les clôtures entre voisins ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures de type « claustra » en bordure de voie sont interdites.

Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

Toutefois, **les abris de jardin** auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

Lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils seront entourés d'une haie arbustive.

Divers

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.

Ces éléments seront d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Éléments remarquables du paysage :

Les éléments du patrimoine local rappelés à l'article 2, localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Toute demande d'autorisation de travaux sur le patrimoine bâti d'intérêt local identifié sera soumise à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

- La fontaine au niveau du 8 bis rue des Vallées
- Le château d'eau au 38 rue du Faubourg des Chartreux
- La Croix verte à l'angle de la rue Paul Doumer et de la rue René Thibault

II. Secteur UEc

Les prescriptions architecturales à respecter sont définies dans le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain:

- au chapitre 1: "règles concernant le bâti existant des bords de l'Yerres"- articles 14,15,16,17,18

- au chapitre 2 : "règles relatives aux constructions neuves sur les bords de l'Yerres " - article 21,

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé par le présent article.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sur un terrain situé dans le voisinage immédiat des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Cette solution de remplacement est admise à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 150 mètres.

Dimension des places de stationnement :

Les places de stationnement auront une longueur minimum de 5 mètres et une largeur minimum de 2,5 mètres.

Normes minimales de stationnement :

- **Habitat** : 2 places par logement.
- **Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat** : 1 place par logement. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris lorsque ces travaux s'accompagnent de la création de surface plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface plancher existant le commencement des travaux.
- **Commerces, bureaux et artisanat** : 1 place de stationnement par tranche de **55 m²** de surface plancher.
- **Industrie et entrepôts** : 1 place par tranche de 150 m² de surface plancher.
- **Hébergement hôtelier** : 1 place par chambre.
- **Service public ou d'intérêt collectif** : les besoins en stationnement devront être adaptés à l'opération envisagée et les aires ad-hoc devront être réalisées en dehors de voies publiques de préférence.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

I. Zone UE et secteurs UEa et UEb, sauf secteur UEc

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins **40%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par **200 m²** d'espace non construit.

II. Secteur UEc

Les prescriptions paysagères à respecter sont définies dans le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain :

- au chapitre 3 : "règles particulières aux espaces non bâtis des bords de l'Yerres "
- articles 22, 23 et 24.

Éléments remarquables du paysage:

Les espaces paysagers du bord de l'Yerres, localisés sur le plan de zonage seront préservés.
Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande de défrichement est rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres son soumis à autorisation préalable auprès de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DRIAAF).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Zone UE sauf secteurs UEa, UEb et UEc

Le C.O.S. maximal autorisé est de **0,45**

Secteurs UEa et UEb

Le C.O.S. maximal autorisé est de **0,70**.

Secteur UEc

Le C.O.S. maximal autorisé est de **0,20**

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface plancher effective au moment du sinistre.

