

- TITRE II -

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Sur le territoire de la commune de PERIGNY sur YERRES
La zone UE comprend 5 secteurs UE a, UE b, UE c, UE d et UE e

Il s'agit d'une zone d'habitat de type pavillonnaire
de parcellaire variable suivant les secteurs

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites : (sous réserve des dispositions de l'article UE 2)

- La démolition des immeubles de qualité architecturale protégés et figurant sur la liste faisant l'objet de l'annexe II du présent règlement, qui seront maintenus et en tant que de besoin restaurés, et ce en application des art. L 123 1 et R 123 11 du Code de l'Urbanisme
- L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les activités nouvelles autres que celles visées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- L'abattage des plantations d'arbres sans compensation.
- Les entreprises de cassage de voiture de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant ou non un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.

Article UE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale et les activités artisanales, dans la mesure où leur degré de nuisances est jugé compatible avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- les installations classées dans la mesure où elles sont liées à des commerces de détail ou de proximité et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- L'aménagement des installations existantes interdites aux termes de l'article 1, dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Toute installation et équipement tels que: garage, parking, station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbures, etc., dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas la voie d'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m. (ce minimum n'est pas applicable au porche ou au portail d'entrée de la propriété)

Article UE 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe:

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004) ainsi que celles du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V. (propres au domaine privé).

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales dont les règles seront définies par les services d'assainissement concernés (Département du Val-de-Marne, S.I.A.R.V.).

Le réseau d'assainissement devra répondre, selon la situation de l'immeuble, aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Départemental spécifiques à l'activité développée, ou aux prescriptions du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V., ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

Raccordements aux réseaux:

Tout raccordement aux réseaux publics d'assainissement collectif seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).

Pour les installations privatives de rejet des eaux usées non domestiques, le pétitionnaire devra demander au S.I.A.R.V. une autorisation préalable de déversement conformément au Règlement d'Assainissement du Syndicat.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif:

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'évacuation des eaux pluviales ainsi que l'épuration des eaux usées à l'aide des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Départemental et du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V.

Les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

De plus, les installations d'assainissement non collectif des terrains concernés devront être compatibles avec les contraintes liées aux champs captants (voir titre V du présent règlement et le plan des servitudes pour la définition des périmètres concernés).

L'article 35 de la loi sur l'eau transposé au Code Général des Collectivités Territoriales confère à la commune le contrôle des systèmes d'assainissement non collectif.

L'article 36 de la loi sur l'eau ajoute un article L. 35-10 au Code de la Santé Publique ainsi rédigé: "les agents du service assainissement ont accès aux propriétés privées pour l'application des articles L. 35-1 et L.35-3 ou pour assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif et leur entretien si la commune a décidé sa prise en charge par le service".

Article UE 5 Superficie minimale des terrains :

Dans les secteurs UE a, UE b et UE c

Il n'est pas fixé de superficie minimale pour la constructibilité des terrains lorsqu'ils sont desservis par les réseaux collectifs d'assainissement.

En l'absence de desserte par les réseaux collectifs d'assainissement :

- les lotissements et les pavillons groupés sont interdits, sauf en cas de prise en compte par le lotisseur ou le constructeur des équipements nécessaires à la viabilisation complète du terrain concerné.
- les constructions isolées seront autorisées sur des terrains d'une surface minimum de 800 m².

Dans les secteurs UE d et UE e

Dans le secteur UE d afin de prendre en compte l'intérêt paysager liée à la vallée de l'Yerres, pour être constructible un terrain devra disposer d'une superficie d'au moins 800 m²

Dans le secteur UE e afin de ne pas dénaturer l'urbanisation réalisée dans le cadre de la ZAC des Pierreux, pour être constructible un terrain devra disposer d'une superficie d'au moins 600 m²

Dans les deux secteurs UE d et UE e, pour que les terrains soient constructibles, chacun des lots concernés dans le cadre d'une opération de lotissement, de division de propriété ou de détachement de parcelles devra respecter les caractéristiques minimales fixées ci-dessus.

Les conditions ci-dessus ne seront pas exigées pour le ou les lots destinés à un remembrement entre voisins

Les constructions existantes sur des terrains d'une superficie inférieure pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'amélioration sans augmentation de leur emprise au sol

Dans l'ensemble des secteurs

Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone ou du secteur.

Article UE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou par rapport à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées constituées et desservant au moins 3 propriétés, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 5 m.

En bordure des voies réservées à la circulation douce d'une largeur de moins de 4,00 m., les abris de jardin d'une hauteur au plus égale à 2,60 m. et d'une emprise au sol maximum de 9 m² pourront être admis dans la marge des 5,00 m visée ci-dessus.

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

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 m de longueur; cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie départementale.

Article UE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

I - Règles générales

- 1) Dans une bande de 20 m. comptée à partir de la marge de reculement imposée (Article UE 6), les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait
- 2) Au delà de cette bande de 20 m., les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives.
- 3) La longueur de chacun des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder 13,50 m.
Ne seront pas pris en compte dans la longueur pignon, les constructions ou parties de construction. dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les normes définies au 1) des règles particulières.
- 4) En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" celui-ci devra être au moins égal :
 - à 8,00 m. si la façade comporte des vues directes.
 - à 2,50 m. dans le cas contraire.

Dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 2,50 m.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux ; dans ces cas après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 13,50 m..

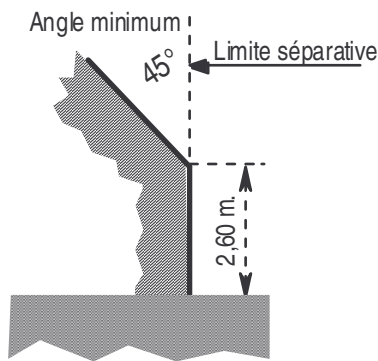
- 5) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

Lorsque des terrasses ou des balcons situés à plus de 0,60 m. du terrain naturel seront implantés à moins de 4 m. des limites séparatives, ils devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur (mur ou parois translucide).

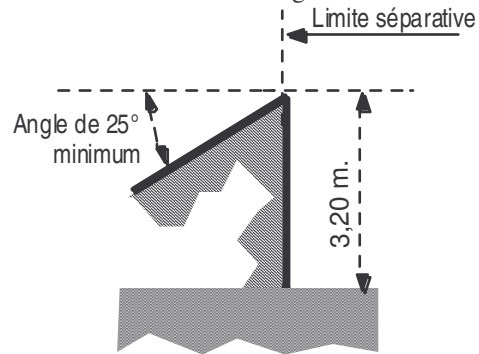
II - Règles particulières

- 1) Les constructions ou partie de construction pourront être construits en limite séparative dans les conditions d'implantation en limite définies ci-après :

pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m, dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,20 m lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



2) Les règles générales pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour les équipements publics

Article UE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins 2,50 m. en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins 8,00 m. en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.

Par rapport aux annexes les distances visées ci-dessus pourront être réduites sans toutefois être inférieures à 1,00 m.

Article UE 9 Emprise au sol des constructions :

Pour le secteur UE a il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions.

Pour les autres secteurs l'emprise au sol maximum des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :

- 25% de la superficie du terrain dans les secteurs UE b, UE c et UE e
- 20 % de la superficie du terrain dans le secteurs UE d

Les constructions existantes dont l'emprise est supérieure aux valeur fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou d'agrandissement sans augmentation de leur l'emprise au sol.

Article UE 10 Hauteur maximale des constructions :

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement

7 mètres et 10 mètres.

Les équipements nécessaires à la zone pourront atteindre une hauteur plafond de **12 m.**

Des exceptions seront faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...)

Article UE 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.
- Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit. Pour respecter les couleurs traditionnelles de la Brie, il ne sera en aucun cas employé de matériaux ou d'enduits blancs.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrées dans la silhouette de toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.
- Les constructions annexes devront être réalisées en matériaux harmonisés avec le style de l'habitation.
- Les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements devront intégrer les locaux de stockage des containers à l'intérieur des propriétés.

Dispositions applicables aux clôtures pour l'ensemble de la zone UE à l'exception du secteur UE e

- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers d'une section au plus égale à 0,50m X 0,50m exclus.
- Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m. en aucun cas la partie supérieure du mur bahut ne devra être occultée par des dispositifs opaques ou translucides
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. et les murs pleins sont interdits .

Pour l'ensemble des clôtures, les plaques et tôles ondulées, les parois de béton, de briques creuses ou de parpaings non enduites sont interdites, Les clôtures pourront être doublées par des haies végétale.

- En bordure de la Zone Naturelle (N) les clôtures seront constituées par un grillage à mailles rigides qui pourra être doublé par une haie végétale.

Règles spécifiques aux clôtures pour le secteur UE e

Les clôtures de type ouvrage maçonné ou grillage sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes, destinées à préserver l'harmonie du groupe d'habitations.

Clôtures séparatives entre deux propriétés :

Des clôtures en limite séparative pourront être réalisées sous forme de haies vives pouvant être doublées de grillage plastifié vert.

Clôtures latérales en bordure de rue ou de sente :

Elles pourront être constituées

- soit d'un grillage en limite de propriété obligatoirement doublé d'une haie végétale destinée à le dissimuler,
- soit d'un muret situé en limite de propriété, de 0,60 m de hauteur maximum, rappelant l'aspect extérieur de l'habitation (même couleur d'enduit ou briques de parement), pouvant être surmonté d'un grillage soudé bien tendu de couleur verte ou d'une barrière de couleur blanche ou aspect bois et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Pour les clôtures existantes, constituées de grillage en retrait de limite de propriété, les végétaux ou l'herbe laissés entre le grillage et la limite de propriété devront être parfaitement entretenus.

Si un muret de soutènement s'avère nécessaire, celui-ci ne doit pas dépasser 1 m de hauteur (couleur rappelant l'aspect extérieur de l'habitation).

Clôtures en façade :

Elles pourront être constituées

- soit d'un muret situé en limite de propriété, de 0.60 m de hauteur maximum, rappelant l'aspect extérieur de l'habitation (même couleur d'enduit ou briques de parement, pouvant être surmonté d'un grillage soudé bien tendu de couleur verte ou d'une barrière de couleur blanche ou aspect bois et obligatoirement doublé d'une haie végétale,
- soit d'un grillage soudé, bien tendu, de couleur verte, implanté à au moins 0.50 m en retrait de la limite de propriété et masqué par une haie végétale.

Si un muret de soutènement s'avère nécessaire, celui-ci ne doit pas dépasser 1 m de hauteur (couleur rappelant l'aspect extérieur de l'habitation).

Les haies végétales, que ce soit en façade, sur rue ou sente, ou entre deux lots, ne devront jamais dépasser 2 m de hauteur. Elles devront être taillées régulièrement aux époques d'usage.

Les clôtures (grillage ou muret plus grillage ou barrière) ne devront jamais dépasser 1,50 m de hauteur.

Les portails et portillons sont autorisés, dès lors qu'ils sont de couleur blanche ou aspect bois, et que leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m. Leurs piliers ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur et rappelleront l'aspect extérieur de l'habitation (même couleur d'enduit ou briques de parement).

Article UE 12 Aires de stationnement :

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

Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m. X 2,50 m., leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après :

- au moins deux places par logement (pour les opérations d'ensemble le nombre de place sera majoré d'une place par tranche de 3 logement et ce à l'usage des visiteurs)
- au moins trois places pour 100 m² de S.H.O.N. pour les établissements commerciaux, garages, artisanat, professions libérales.

Les établissements commerciaux et les garages devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Lorsque pour des raisons d'ordre techniques, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme. *(sous réserve des possibilités actuelles ou des projets de la Commune)*

Article UE 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées.
- La surface réservée à ces espaces représentera au moins 50% de la surface du terrain.
- Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 200 m² de surface de terrain (la quantité sera arrondi au nombre entier supérieur)

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci . Les conditions s'y rattachant sont définies au chapitre particulier du présent règlement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UE 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Dans le secteur UE a :

sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront de l'application des dispositions prévues aux articles 3 à 13 du présent règlement.

Dans les secteurs UE b, UE c, UE d et UE e :

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable suivant les secteurs correspond aux valeurs indiquées ci-après (le C.O.S. est également indiqué sur le plan de zonage).

Secteur UE b : 0,30

Secteurs UE c, UE d et UE e : 0,25

Secteur UE d (la Provode): 0,10

Les constructions existantes, en cas de sinistre, pourront faire l'objet de reconstruction d'une surface de planchers équivalente à celle existante avant sinistre dans la mesure où elle est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S. du secteur concerné.

Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics (sanitaires, sportifs, scolaires ou hospitaliers) et des équipements d'infrastructure, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13. Pour les autres constructions, notamment les bâtiments administratifs, le C.O.S. applicable sera celui de la zone ou secteur dans lesquels elles sont situées.