

Commune de Mandres-les-Roses

EPT Grand Paris Sud Est Avenir

Département du Val-de-Marne

PRÉFECTURE
DU VAL-DE-MARNE

08 JUL. 2024

ARRIVÉE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3

3- Règlement



Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil municipal du 25 mars 2013
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2015
Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 4 avril 2018
Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 19 juin 2024

BET Synthèse Architecture
35/37 rue Berthollet – 94110 ARCUEIL

SOMMAIRE

<u>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>5</u>
<u>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>29</u>
CHAPITRE UD	30
CHAPITRE UE	44
CHAPITRE UF	60
CHAPITRE UN	70
<u>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER « AU »</u>	<u>79</u>
CHAPITRE AU	80
<u>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »</u>	<u>86</u>
CHAPITRE A	87
<u>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »</u>	<u>96</u>
CHAPITRE N	97
<u>ANNEXES</u>	<u>103</u>

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

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 de 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.

En application de l'article L. 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la création de 7 logements et plus devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.

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 – LES CHEMINS D'ACCES

Pour toute opération conduisant à la création d'un ou deux logements maximum : l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de 3,50 m sur toute sa longueur.

Pour toute opération conduisant à la création de 3 à 7 logements, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de 5 m sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Au-delà de 7 logements, l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de 8 m.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite, sans toutefois être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants :**

- Lorsque le chemin d'accès est à sens unique
- Ou -Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur

Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

3 - SENTES PIETONNES

Les voies repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L. 123-1-5 III 2° 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 départemental d'assainissement adopté par le Conseil départemental le 19/05/2014) 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 écrêtant 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

Sans objet.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

I. Zone UE

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.)

Des dispositions différentes de celles imposées peuvent être autorisées ou imposées pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ce, dans un souci d'harmonie ou de continuité urbaine.

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 UEc

L'implantation des constructions s'établit derrière une marge de 12 mètres par rapport à la rue des Vallées. En cas de construction existante implantée dans cette marge à la date d'approbation du présent règlement modifié (Conseil municipal du 16/12/2015), une surélévation ou extension dans le prolongement de la façade existante peut être admise si elle respecte les autres règles de la zone et s'intègre dans le paysage.

IV. Zone UE et les différents secteurs

Dans le cas d'une copropriété les règles ci-avant s'appliquent non pas à l'unité foncière mais au regard de chacun des lots bâtis de la copropriété.

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

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le

terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Limites séparatives latérales

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**. Toutefois, en cas d'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation de la présente modification du PLU (16/12/2015), réalisée en une ou plusieurs fois et sans création de nouveaux logements, la longueur maximale autorisée des pignons ou façades implantés en limite séparative est fixée à 16 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 **2,50 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.

Toutefois, les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait, entre la limite séparative et la margelle de la piscine, est fixée à 2,50 mètres minimum.

Limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. Les marges de retrait des limites séparatives de fond de parcelles sont égales à 4 mètres minimum. Cette marge de retrait est portée à 8 m minimum si la façade ou le pignon intéressé comporte des ouvertures

CAS PARTICULIERS

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes (à l'exception des piscines) 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 ouvertures créant des vues réalisées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

- 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 ouvertures créant des vues réalisées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'une copropriété les règles ci-avant s'appliquent non pas à l'unité foncière mais au regard de chacun des lots bâtis de la copropriété.

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 16 mètres si **leurs** façades en vis-à-vis comportent une/des ouvertures créant des vues.

Dans le cas où seule **l'une** des façades en vis-à-vis comporte une/des ouvertures créant des vues, cette distance est portée au minimum à 10,50 mètres en tout point de la construction. (*La notion d'ouverture créant des vues est précisée dans l'annexe définition du présent règlement*).

Dans le cas où **aucune** des façades en vis-à-vis ne comporte une/des ouvertures créant des vues, cette distance est réduite à 5 mètres minimum en tout point de la construction.

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.

Dans le cas d'une copropriété les règles ci-avant s'appliquent non pas à l'unité foncière mais au regard de chacun des lots bâtis de la copropriété.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

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

Règle principale

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse à plus de 0,6 m, piscine, abri...) est fixée à **35 %** de la superficie du terrain. L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à **25 %** de la superficie du terrain.

Règle particulière

- En cas d'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation de la présente modification du PLU (16/12/2015), réalisée en une ou plusieurs fois et sans création de nouveaux logements, l'emprise au sol est fixée à **35 %**.

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Dans le cas d'une copropriété les règles ci-avant s'appliquent non pas à l'unité foncière mais au regard de chacun des lots bâtis de la copropriété.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I. Zone UE et secteurs UEa et UEc

Les hauteurs maximales sont fixées à :

- 9 mètres pour les toitures à une ou plusieurs pentes, mesurés au faîtage par rapport au niveau naturel du sol. La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture.
- **7 mètres** à l'acrotère 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.

Dans une bande de 30 mètres à compter du bord de l'Yerres, matérialisée sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

- en cas de toitures à pente(s) : R+C, soit 7 mètres pour les toitures à une ou plusieurs pentes, mesurés au faîtage par rapport au niveau naturel du sol. La hauteur maximale est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.
- en cas de toiture terrasse : 3,50 mètres à l'acrotère.

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.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

I. Zone UE, hors 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. Les sous-sols sont interdits dans le secteur délimité sur le document graphique.

Toitures

Les toitures doivent être à pente avec un degré de pente compris entre 35 et 45°.

Toutefois :

- il n'est pas fixé de degré de pente pour les extensions et les constructions annexes : abris de jardin, ...
- d'autres dispositifs de toiture, y compris les toitures terrasses végétalisées sont autorisés s'ils sont justifiés par le choix d'une architecture bioclimatique. Ces toitures terrasses sont autorisées sur une surface maximale limitée à 40 % de l'emprise au sol de la construction principale.

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.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés.

La largeur des chiens assis ou des lucarnes ne devra pas excéder le ¼ du linéaire de la toiture 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.

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 (ouvertures créant des vues, 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

Toutefois, dans le cadre d'impératifs techniques liés à l'intégration des branchements, compteurs, et/ou des éléments techniques, les parties pleines pourront être ponctuellement supérieures à la norme édictée ci-avant sans jamais dépasser 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 III 2° 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
- La Croix Rouge à l'angle des rues François Coppée et de la Croix Rouge

II. Secteur UEc

Les sous-sols sont interdits dans le secteur délimité sur le document graphique.

Rappel : le permis de démolir est institué par délibération du Conseil Municipal en date du 12 novembre 2007. La démolition de toute construction est soumise à autorisation.

A. Les constructions présentant un intérêt patrimonial

L'entretien des constructions doit être effectué en maintenant le maximum d'éléments patrimoniaux structurels et décoratifs dans le respect de leur authenticité d'origine.

Les toitures des bâtiments doivent conserver leurs formes, pentes, matériaux de couverture, détails, cheminées, ornements de toit, d'origine. Leur restauration doit être assurée avec le même matériau d'origine (ou de valeur équivalente) et la même mise en œuvre. Les finitions doivent être soignées.

Les surélévations ou modifications du volume, de la forme ou de l'aspect de la toiture qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale sont interdites, sauf si elles s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice (structure, proportions, symétrie ou non, éléments décoratifs).

L'éclairage des combles doit prendre la forme de lucarnes ou fenêtres de toit. Les lucarnes doivent être identiques à celles déjà existantes sur l'édifice ou comparables aux modèles de l'époque pour ce style de construction. Ces lucarnes doivent avoir la même pente et le même matériau de couverture que la toiture sur laquelle elles sont implantées ; elles ne doivent pas dépasser en hauteur d'ouverture les 2/3 de celle des baies de l'étage droit inférieur. L'éclairage des combles peut être réalisé à l'aide de tabatières ou châssis de toit, à condition que leurs proportions soient plus hautes que larges, que leurs dimensions n'excèdent pas en largeur celles des baies de l'étage inférieur, et qu'ils soient posés totalement encastrés dans la couverture. Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être axées sur les travées de baies de façades.

Les façades des bâtiments doivent être conservées avec leurs matériaux d'origine. Il ne doit pas être appliqué d'enduit sur des matériaux qui, originellement n'étaient pas destinés à l'être. A l'inverse, l'aspect des enduits originels doit être conservé. La restitution d'éléments structurels ou décoratifs disparus ou en partie gommés (moultures, persiennes, etc...) est impérative.

Les murs de clôture et portails anciens doivent suivre les mêmes règles que les murs de façade. Ils doivent être restaurés suivant les mêmes techniques traditionnelles, avec le même soin.

Les ouvertures doivent être maintenues dans leurs proportions d'origine (rectangulaires, plus hautes que larges) et les menuiseries doivent être conservées, restaurées ou restituées par des châssis de fenêtre à petits bois partageant le vitrage, à trois grands carreaux dans la hauteur.

Les volets, doivent être conservés ; ceux enlevés lors de ravalements antérieurs doivent être restitués. Ils doivent être en bois peints, pleins ou demi-pleins et demi persiennés à rez-de-chaussée, persiennés aux étages.

Les menuiseries. Les fenêtres doivent être peintes dans des tons clairs, les volets dans des tons clairs ou foncés, les portes et les portails dans les mêmes tons que les volets, en harmonie avec les autres couleurs de la façade.

Les modifications de façade (de la composition, de l'aspect, du décor) qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des édifices sont interdits, sauf si elles s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice, de façon à répondre au style typologique.

B. Règles relatives aux constructions neuves sur les bords de l'Yerres

Toitures

Pour les villas des coteaux : les superstructures doivent être obliques, de faible pente (de 25 à 35 °) et respecter les lignes générales de pente et faitage ainsi que la coloration des toitures des édifices voisins ; elles doivent en assurer autant que possible la continuité. Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur les bâtiments à rez-de-chaussée. Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Façades

Pour les villas du coteau, les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leurs proportions, leur échelle, leur couleur et les matériaux employés, avec les immeubles anciens du secteur.

Les compositions des façades seront organisées de sorte que les ouvertures (plus hautes que larges) soient moins présentes que les murs. Les balcons, loggias et bow-windows ne sont autorisés que ponctuellement. Les revêtements des façades doivent assurer la traduction contemporaine des modénatures spécifiques des constructions anciennes du secteur.

Est interdite, pour les constructions neuves et leurs annexes, toute imitation de matériaux telle que fausse brique, fausse pierre, faux pans-de-bois et tout type de matériaux pour construction précaires.

Les clôtures :

Les clôtures d'aspect PVC sont interdites. Les murs de clôture en pierre devront, dans toute la mesure du possible, être conservés.

Ils pourront être aménagés pour permettre les accès.

Ils pourront également être reconstruits dans la limite d'une hauteur maximum de 2,20 mètres. Dans tous les autres cas, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 1 mètre de hauteur, piliers exclus, et ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres. Toutefois, dans le cadre d'impératifs techniques liés à l'intégration des branchements, compteurs, et/ou des éléments techniques, les parties pleines pourront être ponctuellement supérieures à la norme édictée ci-avant sans jamais dépasser 2 mètres.

Dans le cas de grilles, seuls seront autorisés les barreaudages horizontaux ou verticaux, les fioritures étant interdites.

Les clôtures de type « claustra » sont interdites.

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.

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.
- En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
- Pour des opérations de 2 logements ou plus, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « *place commandée* »)
- La suppression des places de stationnement existantes est interdite. Toute place supprimée doit être recréée sur la même unité foncière.
- **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.
- **Coliving** : 1 place pour 2 chambres
- **Commerces, bureaux et artisanat** : 1 places de stationnement par tranche de 55 m² de surface plancher, avec un minimum d'une place.
- **Industrie et entrepôts** : 1 place par tranche de 150 m² de surface plancher, avec un minimum d'une place.
- **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.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos et poussettes pour enfant

Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé un espace sécurisé dédié au stationnement des vélos et poussettes. Cet espace, constitué d'un ou de plusieurs emplacements, doit être aisément accessible, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace sécurisé possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace sécurisé possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

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, arrondi au chiffre supérieur.

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.)

Sans objet