

# **BOUSSY SAINT-ANTOINE**

ESSONNE

---

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Règlement**

---

#### **Dossier de modification n°1**

Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal  
en date du 18 septembre 2014





## SOMMAIRE

---

### TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA	5
Chapitre II - Dispositions propres à la zone UB1	17
Chapitre III - Dispositions propres à la zone UB2	31
Chapitre IV - Dispositions propres à la zone UC	41
Chapitre V - Dispositions propres à la zone UI	51
Chapitre VI - Dispositions propres à la zone UL	59

---

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

Chapitre I - Dispositions propres à la zone AU1	65
Chapitre II - Dispositions propres à la zone AU2	73
Chapitre III - Dispositions propres à la zone AU3	81

---

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

Chapitre I - Dispositions propres à la zone A	91
---	----

---

### TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

---

Chapitre I - Dispositions propres à la zone N	97
Chapitre II - Dispositions propres aux zones Nb, Ni	103

---

## **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

# Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA

## PRESENTATION DE LA ZONE UA

(Extrait du rapport de présentation)

La zone UA correspond au tissu ancien de Boussy saint Antoine regroupant principalement des constructions à usage d'habitat et des équipements collectifs (mairie, église, espace Boussy famille, foyer restaurant ...), et se situant de part et d'autre du vieux pont.

Elle comprend une zone UA1 qui englobe le pôle commercial du centre-ville et ses abords. Celui-ci doit faire l'objet d'une restructuration qui mettra en œuvre l'orientation du PADD « Développer l'attrait des pôles de centralité ». Pour cela, cette zone UA1 fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone UA regroupe les constructions qui subsistent du village d'origine et une partie de celles construites sur l'ancien domaine de la Sablonnière. Des constructions plus récentes ont été construites au sein de ce tissu, il s'agit de continuer cet accord entre l'ancien et le moderne.

L'identité de ce quartier tient en grande partie à la facture architecturale, au mode d'implantation des constructions, aux murs de clôtures en maçonnerie de pierre, à l'ancienne fontaine... qui façonnent un paysage rappelant un mode de vie lié au terroir.

La zone UA doit permettre que se développe une mixité fonctionnelle (accueil d'artisanat, de commerces, de bureaux...) cette mixité mettant en relation de proximité les services et l'habitat, participe à l'agrément et à l'animation du centre-ville.

La mixité sociale pourra être mise en œuvre par la construction de logements sociaux dont une part devra être réservée dans toute opération de logements d'une certaine taille.

Ainsi des logements pouvant répondre à la demande des jeunes couples, des jeunes décohabitants, des familles monoparentales, des personnes âgées vivant seules ou en couple... seront édifiés à proximité des services du centre-ville.

L'orientation du PADD « Diversifier et développer l'offre de logements et privilégier la mixité sociale » sera ainsi mise en œuvre.

Les parties les plus anciennes de la zone UA présentent un paysage urbain caractérisé par des implantations à l'alignement, des murs de clôtures, des implantations sur les limites séparatives et souvent un parcellaire de petite taille et une emprise importante des bâtiments. Ce paysage urbain spécifique est à préserver.

Les possibilités d'extension des constructions existantes, l'édification de constructions annexes et la densification des terrains doivent être possibles.

Le règlement de la zone UA vise à préserver les constructions implantées à l'alignement, à permettre l'implantation sur les limites séparatives, à définir des reculs qui permettent une certaine densification, définir une emprise au sol qui conserve une partie du sol non imperméabilisé, des hauteurs en accord avec l'environnement, des règles d'aspect extérieur compatibles avec les exigences de covisibilité avec les monuments historiques et intégrant les matériaux contribuant à la réduction des gaz à effet de serre et les dispositifs produisant des énergies renouvelables.

Pour la zone UA1, c'est essentiellement l'orientation d'aménagement et de programmation qui gère les possibilités d'évolution de ce secteur

Une partie de la zone UA est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides. Pour tout projet impactant une zone de plus de 1000 m<sup>2</sup>, il sera nécessaire d'établir une étude (floristique ou de sol) prouvant le caractère non humide de la zone pour que le projet soit accepté au titre de la Police de l'eau.

La zone UA du PLU recouvre en partie les zones 1UA, 1UE, 1UG, 2UG, 2UL, 3UL du POS.

## **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
  
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
  
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
  
- Les installations classées pour l'environnement à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UA 2.

### **Le long des canalisations de gaz :**

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone permanente) sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- Sur une distance de 30 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone intermédiaire) des restrictions de construction ou d'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public sont possibles et il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont autorisés sous condition :**

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.
  
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En application de l'article L 123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, les opérations de construction comportant une surface de plancher, au sens de l'article L 112-1 du code de l'urbanisme, à usage

d'habitation supérieure à 500 m<sup>2</sup> ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

En application des dispositions de l'article L 127-1 du Code de l'Urbanisme, la zone UA est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel la réalisation de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible dans la limite de 50% supplémentaires.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation et à condition que sa reconstruction soit conforme au P.P.R.I.

#### **Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :**

La commune est soumise aux risques d'inondation et appliquera le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de l'Yerres qui a été approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral.

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UA doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I..

#### **Cas particulier :**

Une partie de la zone UA est concernée par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort.

### **ARTICLE UA 3 – DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Les voies nouvelles devront au minimum être aménagées selon les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU.

Les voies nouvelles créées postérieurement à la date d'approbation du PLU devront avoir :

- si elles desservent au maximum 2 logements, une largeur minimum de 3.50 mètres,
- si elles desservent plus de 2 logements, une voie pour les automobiles de 5.50 mètres de largeur minimum et un cheminement piéton.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.



### **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 Boussy Saint Antoine 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 7 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**

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

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau du SyAGE. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement 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...).

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## **3 - Téléphone – Electricité**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

En application de l'article L123-1-5 14° 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

## **4 – Déchets ménagers**

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent

être masqués à la vue depuis l'espace public. En fonction du nombre de logements créés, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères pourra imposer la pose de bornes enterrées.

Dans le cadre d'implantation de colonnes enterrées, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères doit être consulté pour le dimensionnement ainsi que pour le choix technique du matériel afin que celui-ci soit compatible avec ses véhicules de collecte.

Les emplacements des colonnes enterrées doivent être validés par l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères avant toute implantation.

Les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU doivent être respectées.

## **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6-1 Cas général :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 2 mètres.

### **6-2 Cas particuliers :**

-Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues, en cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.

-Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) dans la limite de 0,30 mètre.

-Dans les « cours existantes à préserver » localisées au document graphique N°4, les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes à l'alignement de la cour avec possibilité de décrochements n'excédant pas 0.50 m.

### **6-3 Dans la zone UA1 :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 2 mètres.

Les constructions doivent être implantées à 9 mètres au moins de l'axe de la rue de Rochopt et leur implantation se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.1. « Le centre-ville ».

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7-1 Dispositions générales :**

Les constructions principales peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou retrait.

Toutefois, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 5,50 mètres si la façade comporte des baies.
- 1,70 mètre si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, toutefois ce dispositif ne peut permettre la vue.

#### **7-2 Dispositions particulières :**

-Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du règlement.

-Les dispositions du 7-1-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) dans la limite de 0,30 mètre.

- Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et que leur emprise au sol n'excède pas 8m<sup>2</sup>. Lorsqu'elles s'implantent en retrait ces constructions doivent respecter un recul minimum de 1 mètre.

-Les règles de retrait ne sont pas appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **7-3 Dans la zone UA1 :**

Les constructions doivent être implantées soit sur une ou des limites séparatives soit en retrait et l'implantation des constructions se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.1. « Le centre-ville ».

#### **7-4 Dans la zone UA :**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale :

- 5.50 mètres une des façades en vis-à-vis comporte des baies.
- 4.00 mètres si les façades en vis-à-vis sont aveugles.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, elle peut comporter des ouvertures situées au minimum à 1.90 mètre au-dessus du plancher, toutefois aucun de ces dispositifs ne peut permettre la vue.

Il n'est pas fixé de règles pour les piscines et les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau, et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans la zone UA1 :**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Dans la zone UA :**

L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les premiers 80 m<sup>2</sup> de terrain, l'emprise au sol est de 100%,
- Pour les m<sup>2</sup> compris au-delà de 80 m<sup>2</sup> et jusqu'à 150, l'emprise est de 20%,
- Pour les m<sup>2</sup> au-delà de 150 m<sup>2</sup>, l'emprise est de 15%.

Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014), l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

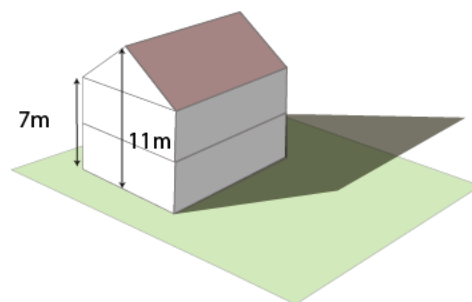
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

### **Dans la zone UA :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres** à l'égout et à **11 mètres** au faîtage, rez de chaussée + 1 étage + 1 étage de combles.



### **Dans la zone UA1 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres et à 3 niveaux habitables et un niveau habitable en attique.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Dans la zone UA , à l'exclusion de la zone UA1**

#### **Toitures**

Elles seront composées d'éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 37° et 45°.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuile plate petit moule de ton vieilli.

L'ardoise, le zinc et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine<sup>1</sup> utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe

## **Ouvertures**

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à un, deux ou trois versants ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

## **Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

En cas de ravalement sur une construction existante, les détails architecturaux (soubassements, niches, bandeaux, corniches, encadrements...) doivent être conservés et réhabilités.

## **Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie de 0.60 mètre maximum surmonté de grille, grillage, lisses... verticaux et/ou horizontaux

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

## **Les petits éléments**

Les ouvrages de récupération des eaux pluviales, les citernes, les bacs roulants pour les ordures ménagères, les pompes à chaleur, les climatiseurs doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

---

<sup>1</sup> L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, ici les termes « architecture contemporaine » sont employés, en particulier, en opposition au « pastiche » qui imite une architecture d'une époque passée.

### **Les éléments de paysage :**

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement dont l'aspect est en harmonie avec l'aspect du mur.

### **Dans la zone UA1 :**

Les constructions nouvelles présenteront un front bâti discontinu.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le calcul du nombre de places de stationnement est arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

### **2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

#### **Dans la zone UA :**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitat

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Rappel : En application de l'article L 123.1.13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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 dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

#### Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'artisanat, de commerce ou de bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée.

#### Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre.

### **Dans la zone UA1 :**

#### Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

#### Construction à destination d'habitat

Pour les studios, il sera créé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les autres logements, il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Une seule place de stationnement est exigée par logement aidé par l'Etat.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

#### Construction à destination d'artisanat, de commerces

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

#### Construction à destination, de bureaux

Une surface au moins égale à 40 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

#### Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre.

### **3 - Normes techniques**

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

### **4 - Nombre d'emplacements pour les cycles**

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus à raison de :

. pour toute construction à destination d'habitat dont la superficie est supérieure à 250 m<sup>2</sup> de surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme (SDC) ou comportant plus de 5 logements, 1,5% de la SDC sera réservée pour le stationnement des vélos et poussettes (à l'exclusion de tout engin à moteur), une surface minimale de 10 m<sup>2</sup> de SDC sera prévue. Ces locaux seront situés en rez de chaussée ou en sous-sol en cas d'impossibilité.

. pour toute construction à destination de bureau :

1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de SDC sera prévu.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

### **13-2 Dispositions générales :**

#### **13-2-1 Les espaces libres**

**50 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées en respectant les dispositions suivantes :

- Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum **70 %** des surfaces traitées en surfaces non imperméabilisées.
- les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité ;
- un arbre à grand développement est imposé pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

#### **13-2-2 Constructions et installations nécessaires aux services publics :**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **13-2-3 Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

### **13-3 Les éléments de paysage :**

Les espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4 sont inconstructibles. Pour ces espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## Chapitre II - Dispositions propres à la zone UB1

### PRESENTATION DE LA ZONE UB1

(extrait du rapport de présentation)

La zone UB1 correspond au tissu d'habitat individuel diffus, qui s'étend sur une grande partie du territoire communal. Celui-ci s'est constitué à partir des années 70,

La zone UB1 inclus une zone UB1\* qui correspond à un secteur situé au nord de la rue de Rochopt sur le coteau et dont la topographie très accentuée contraint fortement les éventuelles constructions,

La zone UB1 doit permettre que se développe une mixité fonctionnelle (accueil d'artisanat, de commerces, de bureaux...) cette mixité mettant en relation de proximité les services et l'habitat, participe à l'agrément et à l'animation des quartiers.

La mixité sociale pourra être mise en œuvre par la construction de logements sociaux dont une part devra être réservée dans toute opération de logements d'une certaine taille.

Les constructions sont en retrait par rapport à la rue, souvent détachées des limites de propriété, le parcellaire est de taille moyenne voir de grande taille et l'emprise des bâtiments est faible.

Les possibilités d'extension des constructions existantes, l'édification de constructions annexes et la densification des terrains peu ou pas bâtis doit être possible.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant et les constructions annexes qui le accompagnent.

Le règlement de la zone UB1 vise à préserver le paysage urbain tout en permettant une évolution du tissu urbain. Le recul des constructions principales par rapport à la rue doit être conservé pour continuer à percevoir l'alliance du minéral et du végétal. L'implantation sur les limites séparatives doit être autorisée au moins pour une partie des constructions, les constructions annexes et les parties de constructions limitées à une certaine hauteur. Le règlement met en place des règles qui permettent à la fois de conserver une partie du sol non imperméabilisé et l'aspect « vert » de cette zone, de hauteurs en accord avec l'environnement, des règles d'aspect extérieur intégrant les matériaux contribuant à la réduction des gaz à effet de serre et les dispositifs produisant des énergies renouvelables.

Quelques secteurs déjà bâtis sont couverts par le site classé de la Vallée de l'Yerres, pour lesquels il est rappelé que les modifications de l'état ou de l'aspect du site sont soumises à autorisation spéciale au titre de l'article L 341 .10 du Code de l'Environnement.

Une partie de la zone UB1 est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides. Pour tout projet impactant une zone de plus de 1000 m<sup>2</sup>, il sera nécessaire d'établir une étude (floristique ou de sol) prouvant le caractère non humide de la zone pour que le projet soit accepté au titre de la Police de l'eau.

## **ARTICLE UB1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées pour l'environnement à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UB1 2.

### **Le long des canalisations de gaz :**

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone permanente) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- Sur une distance de 30 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone intermédiaire) des restrictions de construction ou d'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public sont possibles et il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

## **ARTICLE UB1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé de la vallée de l'Yerres aval et ses abords (décret du 23 décembre 2006) ; il est rappelé que conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

### **Sont autorisés sous condition :**

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,
  - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
  - Les constructions destinées au commerce.
  - Les constructions destinées aux bureaux.
  - Les constructions destinées à l'artisanat.
  - Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation et à condition que sa reconstruction soit conforme au P.P.R.I.

En application de l'article L 123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, les opérations de construction comportant une surface de plancher, au sens de l'article L 112-1 du code de l'urbanisme à usage d'habitation supérieure à 500 m² ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

En application des dispositions de l'article L 127-1 du Code de l'Urbanisme, la zone UB1 est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel la réalisation de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible dans la limite de 50% supplémentaires.

**Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :**

La commune est soumise aux risques d'inondation et appliquera le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de l'Yerres qui a été approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral.

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UB doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I..

**Cas particulier :**

La zone UB1 est concernée par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort.

### **ARTICLE UB1 3 – DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Aucun accès ne sera admis sur le sentier des Fontaines Saint Thibault.

Aucun accès ne sera admis à partir de la section de la rue de Rochopt située en contrebas de la zone UB1\*.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Les voies nouvelles devront au minimum être aménagées selon les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU.

Les voies nouvelles créées postérieurement à la date d'approbation du PLU devront avoir :

- si elles desservent au maximum 2 logements, une largeur minimum de 3.50 mètres,
- si elles desservent plus de 2 logements, une voie pour les automobiles de 5.50 mètres de largeur minimum et un cheminement piéton d'une largeur minimale de 1,4 mètre.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

## **ARTICLE UB1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### **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 Boussy Saint Antoine 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 7 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**

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

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau du SyAGE. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement 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...).

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **3 - Téléphone – Electricité**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

En application de l'article L123-1-5 14° 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

### **4 – Déchets ménagers**

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public. En fonction du nombre de logements créés, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères pourra imposer la pose de bornes enterrées.

Dans le cadre d'implantation de colonnes enterrées, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères doit être consulté pour le dimensionnement ainsi que pour le choix technique du matériel afin que celui-ci soit compatible avec ses véhicules de collecte.

Les emplacements des colonnes enterrées doivent être validés par l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères avant toute implantation.

Les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU doivent être respectées.

## **ARTICLE UB1 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UB1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6-1 Dispositions générales : Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

Toutefois pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'implantation en retrait de 5 mètres s'impose uniquement en vis-à-vis d'une des deux voies. En vis-à-vis à de l'autre voie, les constructions s'implantent avec un retrait de 2 mètres de l'alignement au minimum.

6-2 Dispositions particulières :

Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) dans la limite de 0,30 mètre.

## **ARTICLE UB1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7-1 Dans une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement.

7-1-1 Dispositions générales : Les constructions principales peuvent être implantées sur une des limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ou en retrait.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle avec un minimum de 8 mètres.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et que leur emprise n'excède pas 8 m². Lorsqu'elles s'implantent en retrait ces constructions doivent respecter un recul minimum de 1 mètre.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 8 mètres si la façade comporte des baies.
- 3,00 mètres si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, toutefois ce dispositif ne peut permettre la vue.

#### 7-1-2 Dispositions particulières :

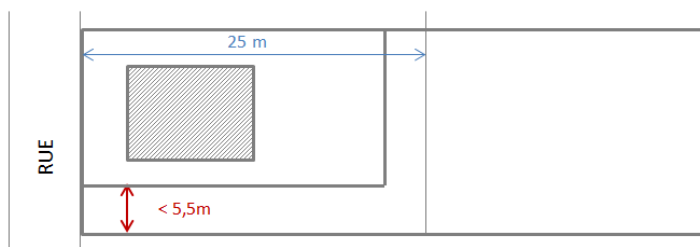
-Pour les terrains existants à la date d'approbation du règlement qui présentent une largeur sur rue de moins de 14 mètres, l'implantation sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte est autorisée.

-Les dispositions du 7-1-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) dans la limite de 0,30 mètre.

-Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et que leur emprise n'excède pas 8 m². Lorsqu'elles s'implantent en retrait ces constructions doivent respecter un recul minimum de 1 mètre.

-Les règles de retrait ne sont pas appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

-Les voies nouvelles créées postérieurement à la date d'approbation du présent règlement dont la largeur de l'emprise automobile est inférieure à 5,5 mètres (cf. article 3) ne sont pas prises en compte pour le calcul de la bande de 25 mètres. Dans ce cas l'alignement est considéré à partir de la voie existante sur laquelle vient se raccrocher la nouvelle voie. (Cf. schéma).



#### 7-2 Dans une bande supérieure à 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement.

7-2-1 Dispositions générales : Les constructions principales doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

Celui-ci sera au moins égal à :

- En vis-à-vis des limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte :
  - 8 mètres si la façade comporte des baies.
  - 3 mètres si la façade est aveugle.Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, toutefois ce dispositif ne peut permettre la vue.
- En vis-à-vis des limites séparatives de fond de parcelle :
  - 8 mètres

#### 7-2-2 Dispositions particulières :

-Pour les terrains existants à la date d'approbation du règlement qui présentent une largeur sur rue de moins de 14 mètres, l'implantation sur une limite séparative aboutissant sur la voie de desserte est autorisée.

-Les dispositions du 7-2-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) dans la limite de 0,30 mètre.

-Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et que leur emprise n'excède pas 8 m². Lorsqu'elles s'implantent en retrait ces constructions doivent respecter un recul minimum de 1 mètre.

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du règlement.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

#### **ARTICLE UB1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale :

- 16,00 mètres si une des façades en vis-à-vis comporte des baies.
- 8,00 mètres si les façades en vis-à-vis sont aveugles.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, elle peut comporter des ouvertures situées au minimum à 1,90 mètre au-dessus du plancher, toutefois aucun de ces dispositifs ne peut permettre la vue.

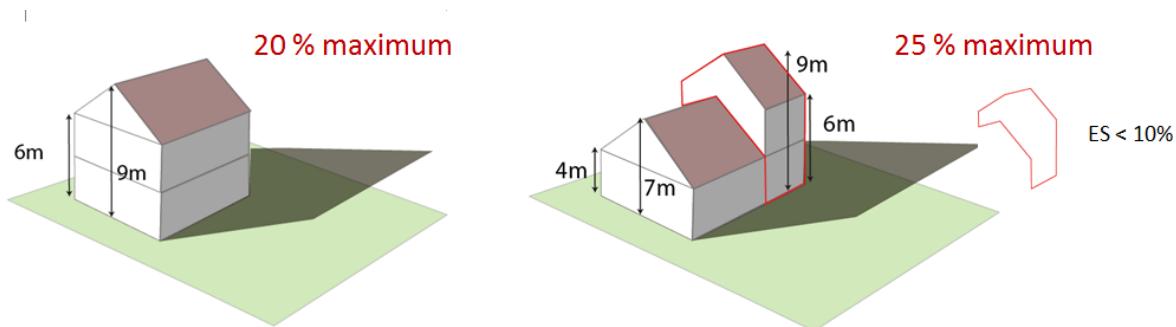
Il n'est pas fixé de règles pour les piscines et constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau, et dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UB1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9-1** L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse à plus de 0,6 m, piscine...) est fixée à **30%** de la superficie du terrain.

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à **20%** de la superficie du terrain, cette emprise peut être portée à **25%** si la partie de la construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres à l'égout ou l'acrotère et 7 mètres au faitage n'excède pas **10%** de la superficie du terrain.



**9-2** Dispositions particulières pour les constructions existantes à date d'approbation du présent règlement : Lorsqu'une construction principale, existante à date d'approbation du présent règlement (18/09/2014), ne respecte pas les dispositions fixées au 9-1 une augmentation de l'emprise dans la limite globale de **30 m²** est autorisée par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation et sous réserve que la hauteur de la nouvelle construction ne dépasse pas 4 mètres au point le plus haut.

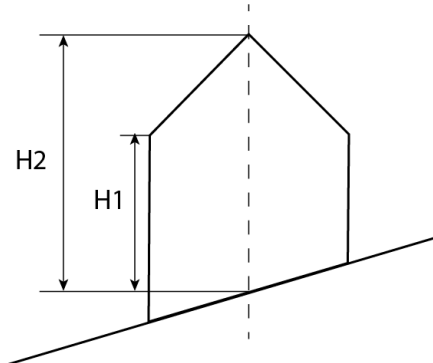
**9-3** L'emprise au sol maximale des constructions par bâtiment isolé est fixée à **180 m²**.

**9-4 En UB1\*** : L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse à plus de 0,6 m, piscine...) est fixée à **15 %** de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UB1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10-1** La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

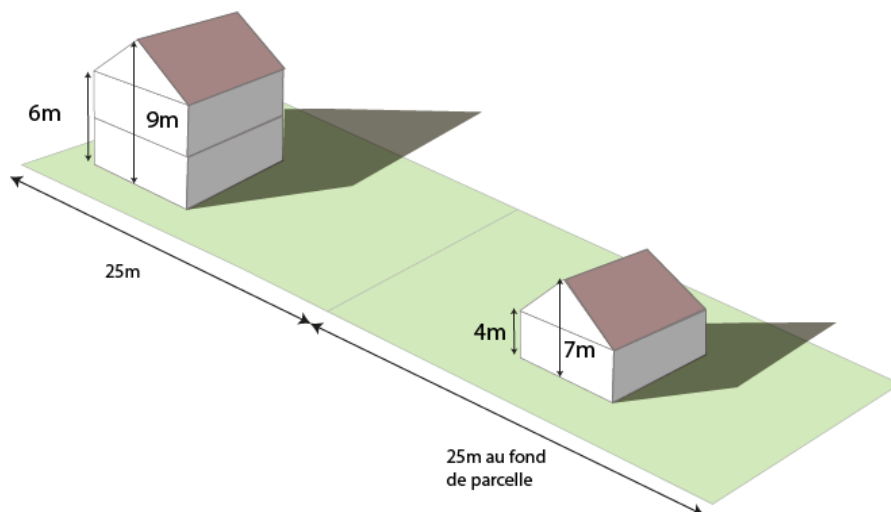
Dans le cas de terrains en pente, il faut calculer la hauteur à l'égout (H1) ou au faîtage (H2) à partir du point médian de la construction.



**10-2** Dans une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement :  
La hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère et à **9 mètres** au faîtage.

**10-3** Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement :  
La hauteur maximale des constructions est fixée à **4 mètres** à l'égout ou à l'acrotère et à **7 mètres** au faîtage.





**10-4** A l'intérieur du secteur UB1\* : La hauteur maximale des constructions est fixée à **4 mètres** à l'égout ou à l'acrotère et à **7 mètres** au faîtage.

**10-5** Il n'est pas fixé de règle pour :

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

#### **ARTICLE UB1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

#### **Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,

- soit d'un muret en maçonnerie de 0.60 mètre maximum surmonté de grille, grillage, lisses... verticaux et/ou horizontaux  
La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

### **Les petits éléments**

Les ouvrages de récupération des eaux pluviales, les citernes, les bacs roulants pour les ordures ménagères, les pompes à chaleur, les climatiseurs doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

### **Les éléments de paysage :**

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

## **ARTICLE UB1 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le calcul du nombre de places de stationnement est arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

### **2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

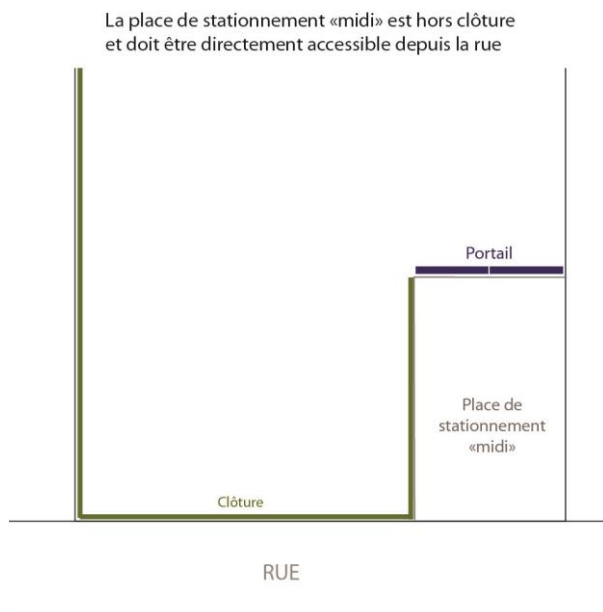
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitat

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

De plus par tranche de 5 logements, une place de stationnement destinée aux visiteurs sera créée.

Parmi le nombre de places exigé, au moins une place de stationnement, non close dite « place midi », directement accessible depuis l'espace public doit être aménagée par logement.



Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Rappel : En application de l'article L 123.1.13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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 dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

#### Construction à destination d'artisanat

Une surface au moins égale à 30 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

#### Construction à destination de commerces, de bureaux

Une surface au moins égale à 40 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

#### Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre.

### **3 - Normes techniques**

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

### **4 - Nombre d'emplacements pour les cycles**

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus à raison de :

- pour toute construction à destination d'habitat dont la superficie est supérieure à 250 m<sup>2</sup> de surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme (SDC) ou comportant plus de 5 logements, 1.5% de la SDC sera réservée pour le stationnement des vélos et poussettes (à

l'exclusion de tout engin à moteur), une surface minimale de 10 m<sup>2</sup> de SDC sera prévue. Ces locaux seront situés en rez de chaussée ou en sous-sol en cas d'impossibilité.

. pour toute construction à destination de bureau :

1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de SDC sera prévu.

## **ARTICLE UB1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

### **13-2 Dispositions générales :**

#### **13-2-1 Les espaces libres**

**60 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées en respectant les dispositions suivantes :

- Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum **70 %** des surfaces traitées en surfaces non imperméabilisées.
- les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité ;
- un arbre à grand développement est imposé pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

#### **13-2-2 Constructions et installations nécessaires aux services publics :**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **13-2-3 Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

### **13-3 Les éléments de paysage :**

Les espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4 sont inconstructibles. Pour ces espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5. III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

#### **13-4 Espaces boisés classés :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

#### **ARTICLE UB1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet



## Chapitre III - Dispositions propres à la zone UB2

### PRESENTATION DE LA ZONE UB2

(extrait du rapport de présentation)

La zone UB2 correspond à des opérations d'habitat individuel groupé.

La zone UB2 inclut une zone UB2\* particulière qui correspond au quartier « le Menhir » classé au patrimoine du 20<sup>ème</sup> siècle.

Cet ensemble de constructions individuelles contient un espace collectif propre de desserte et d'agrément, l'implantation des éléments bâtis les uns par rapport aux autres, leur volumétrie présentant des redents et la position des ouvertures assurent aux espaces privés (maison et jardin en prolongement) une réelle intimité. La volumétrie modeste (R+1) qui s'ancre dans le sol, les toits plats, les façades claires contrastant avec des menuiseries en bois de teintes foncées sont certaines des caractéristiques qui sont à préserver par une réglementation spécifique.

La zone UB2 doit permettre que se développe une mixité fonctionnelle (accueil d'artisanat, de commerces, de bureaux...) cette mixité mettant en relation de proximité les services et l'habitat, participe à l'agrément et à l'animation des quartiers.

Les constructions sont en retrait par rapport à la rue, souvent détachées des limites de propriété, le parcellaire est de taille moyenne voir de grande taille et l'emprise des bâtiments est faible.

Les possibilités d'extension des constructions existantes, l'édification de constructions annexes et la densification des terrains peu ou pas bâtis doit être possible.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant et les constructions annexes qui le accompagnent.

Le règlement de la zone UB2 vise à préserver le paysage urbain tout en permettant une évolution maîtrisée des constructions. Le recul des constructions principales par rapport à la rue doit être conservé pour continuer à percevoir l'alliance du minéral et du végétal et conserver l'identité actuelle des quartiers. L'implantation sur les limites séparatives doit être autorisée au moins pour une partie des constructions, les constructions annexes et les parties de constructions limitées à une certaine hauteur. Le règlement met en place des règles qui permettent à la fois de conserver une partie du sol non imperméabilisé et l'aspect « vert » de cette zone, de hauteurs en accord avec l'environnement, des règles d'aspect extérieur intégrant les matériaux contribuant à la réduction des gaz à effet de serre et les dispositifs produisant des énergies renouvelables.

## **ARTICLE UB2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
  
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
  
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
  
- Les installations classées pour l'environnement à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UB 2.

### **Le long des canalisations de gaz :**

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone permanente) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- Sur une distance de 30 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone intermédiaire) des restrictions de construction ou d'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public sont possibles et il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

## **ARTICLE UB2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé de la vallée de l'Yerres aval et ses abords (décret du 23 décembre 2006) ; il est rappelé que conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

### **Sont autorisés sous condition :**

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
  - Les constructions destinées au commerce.
  - Les constructions destinées aux bureaux.
  - Les constructions destinées à l'artisanat.
  - Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.



- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation et à condition que sa reconstruction soit conforme au P.P.R.I.
- L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes dans la limite de **30 m<sup>2</sup>** de surface de plancher par logement par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014). Pour les copropriétés l'extension maximale de 30 m<sup>2</sup> est comptée par lot de copropriété existant à date d'approbation du présent règlement (18/09/2014).

### **ARTICLE UB2 3 – DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Aucun accès ne sera admis sur le sentier des Fontaines Saint Thibault.

Aucun accès ne sera admis à partir de la section de la rue de Rochopt située en contrebas de la zone UB3.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Les voies nouvelles devront au minimum être aménagées selon les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU.

Les voies nouvelles créées postérieurement à la date d'approbation du PLU devront avoir :

- si elles desservent au maximum 2 logements, une largeur minimum de 3.50 mètres,
- si elles desservent plus de 2 logements, une voie pour les automobiles de 5.50 mètres de largeur minimum et un cheminement piéton.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

### **ARTICLE UB2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

### **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 Boussy Saint Antoine 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 7 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**

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

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau du SyAGE. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement 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...).

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## **3 - Téléphone – Electricité**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

En application de l'article L123-1-5 14° 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

## **4 – Déchets ménagers**

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent

être masqués à la vue depuis l'espace public. En fonction du nombre de logements créés, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères pourra imposer la pose de bornes enterrées.

Dans le cadre d'implantation de colonnes enterrées, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères doit être consulté pour le dimensionnement ainsi que pour le choix technique du matériel afin que celui-ci soit compatible avec ses véhicules de collecte.

Les emplacements des colonnes enterrées doivent être validés par l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères avant toute implantation.

Les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU doivent être respectées.

## **ARTICLE UB2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UB2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6-1 Dispositions générales :**

Les constructions nouvelles ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) en vis-à-vis de la voie principale correspondant à l'adresse postale.

### **6-2 Règles particulières**

-Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) dans la limite de 0,30 mètre.

-Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

## **ARTICLE UB2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7-1 Dispositions générales :**

Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ou en retrait.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 8 6 mètres si la façade comporte des baies.

- 2,00 mètres si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, toutefois ce dispositif ne peut permettre la vue.

Dans le cas d'une copropriété, les règles ci-dessus sont appréciées au regard de chaque lot.

### **7-2 Dispositions particulières :**

-Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du règlement.

-Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) dans la limite de 0,30 mètre.

-Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres et que leur emprise n'excède pas 8 m². Lorsqu'elles s'implantent en retrait ces constructions doivent respecter un recul minimum de 1 mètre.

-Les règles de retrait ne sont pas appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

## **ARTICLE UB2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **8-1 Dispositions générales :**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale :

- 8.00 mètres une des façades en vis-à-vis comporte des baies.
- 4.00 mètres si les façades en vis-à-vis sont aveugles.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, elle peut comporter des ouvertures situées au minimum à 1.90 mètre au-dessus du plancher, toutefois aucun de ces dispositifs ne peut permettre la vue.

### **8-2 Dispositions particulières :**

-Il n'est pas fixé de règles pour les piscines et constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau, et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

-Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB2 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) augmentée de **30 m²** au maximum.

### **Dans le cas d'une copropriété :**

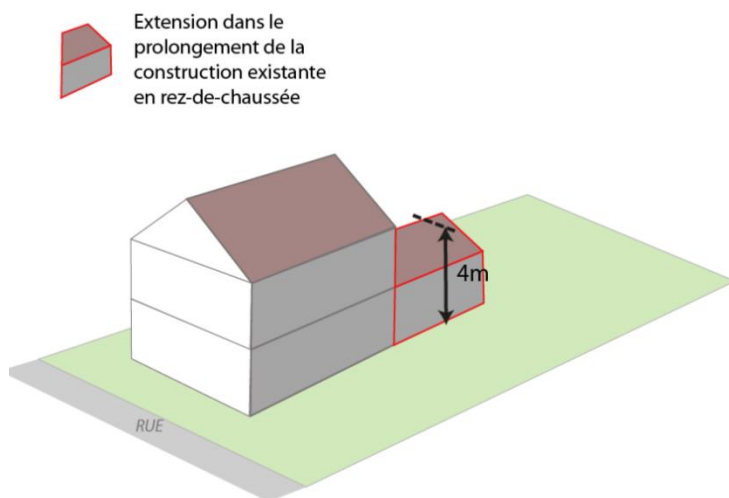
L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante par lot de copropriété à date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) augmentée de **30 m²** au maximum.

## **ARTICLE UB2 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10-1** La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**10-2** La hauteur maximale des constructions existantes est fixée à la hauteur existante (égout et faîtage) à date d'approbation du présent règlement (18/09/2014).

La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut, des extensions des constructions et des annexes ne peut excéder **4 mètres**.



**10-3** Il n'est pas fixé de règle pour :

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

#### **ARTICLE UB2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

#### **En outre dans la zone UB2\* :**

Les matériaux et couleurs des ravalements et des menuiseries extérieures respecteront les matériaux et les teintes d'origine.

#### **Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
  - soit d'un muret en maçonnerie de 0.60 mètre maximum surmonté de grille, grillage, lisses... verticaux et/ou horizontaux
- La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

**En outre dans la zone UB2\* :**

Les clôtures respecteront les formes, les matériaux et les teintes d'origine.

**Les petits éléments**

Les ouvrages de récupération des eaux pluviales, les citernes, les bacs roulants pour les ordures ménagères, les pompes à chaleur, les climatiseurs doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

**Les éléments de paysage :**

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

## **ARTICLE UB2 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le calcul du nombre de places de stationnement est arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

### **2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitat

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

De plus par tranche de 5 logements, une place de stationnement destinée aux visiteurs sera créée.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Rappel : En application de l'article L 123.1.13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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 dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

#### Construction à destination d'artisanat

Une surface au moins égale à 30 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

#### Construction à destination de commerces, de bureaux

Une surface au moins égale à 40 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

#### Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre.

### **3 - Normes techniques**

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

### **4 - Nombre d'emplacements pour les cycles**

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus à raison de :

. pour toute construction à destination d'habitat dont la superficie est supérieure à 250 m<sup>2</sup> de surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme (SDC) ou comportant plus de 5 logements, 1.5% de la SDC sera réservée pour le stationnement des vélos et poussettes (à l'exclusion de tout engin à moteur), une surface minimale de 10 m<sup>2</sup> de SDC sera prévue. Ces locaux seront situés en rez de chaussée ou en sous-sol en cas d'impossibilité.

. pour toute construction à destination de bureau :

1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de SDC sera prévu.

## **ARTICLE UB2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

### **13-2 Dispositions générales :**

#### **13-2-1 Les espaces libres**

**60 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées en respectant les dispositions suivantes :

- Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum **70 %** des surfaces traitées en surfaces non imperméabilisées.

- les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité ;
- un arbre à grand développement est imposé pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

#### **13-2-2 Constructions et installations nécessaires aux services publics :**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **13-2-3 Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

### **13-3 Les éléments de paysage :**

Les espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4 sont inconstructibles. Pour ces espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5. III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

### **13-4 Espaces boisés classés :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

## **ARTICLE UB2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## Chapitre IV - Dispositions propres à la zone UC

### PRESENTATION DE LA ZONE UC

(Extrait du rapport de présentation)

La zone UC recouvre le tissu urbain qui a été constitué par des opérations d'aménagement d'ensemble à partir du milieu des années 60. Celles-ci accueillent des logements collectifs et présentent des hauteurs de bâtis supérieures à celle de l'habitat individuel couvert par la zone UB. Par quartier, on y trouve une relative homogénéité du paysage (architecture unitaire ...). La zone UC contient également les emprises d'équipements publics qui aujourd'hui se trouvent au sein de ce tissu.

La zone UC inclut une zone UC1 :

- la zone UC1 qui correspond au quartier « la Nérac » classé au patrimoine du 20<sup>ème</sup> siècle. Cet ensemble de constructions de logements semi-collectifs regroupe des petits bâtiments de hauteur R+2 à R +3 à l'exception de l'un d'entre eux plus haut (R + 7). Les volumétries cubiques composant avec des faces pleines et des espaces de loggias ouverts s'étagent sur le terrain en pente permettant des jeux de vue pour les appartements vers l'Yerres. Les jeux de couleur des enduits et des huisseries (crème, gris bleu) et la présence du bois sont certaines des caractéristiques qui sont à préserver par une réglementation spécifique.

La zone UC doit permettre que se développe une mixité fonctionnelle (accueil d'artisanat, de commerces, de bureaux...), cette mixité mettant en relation de proximité les services et l'habitat, participe à l'agrément et à l'animation des quartiers.

La mixité sociale pourra être mise en œuvre par la construction de logements sociaux dont une part devra être réservée dans toute opération de logements d'une certaine taille.

Les constructions sont en retrait par rapport à la rue mais forment parfois un front bâti comme aux Jardins, celles-ci sont souvent détachées des limites de propriété. Le parcellaire est plutôt de grande taille et l'emprise des bâtiments est faible.

Les possibilités d'extension des constructions existantes, l'édification de constructions annexes et la densification doit être possible.

L'évolution de ces emprises pour une augmentation du nombre de logements ou de la surface de plancher pourra se faire qu'au travers d'opérations de restructuration complexes du fait de l'occupation de locaux et du nombre de personnes concernées. Toutefois la création de locaux collectifs pour les vélos et les poussettes, pour le stockage des containers à déchets, la réhabilitation thermique, l'amélioration de l'accessibilité, la création de surfaces de plancher en façade (loggias, balcons...)... sont des évolutions qu'il convient d'envisager et de permettre, celles-ci étant de nature à améliorer le confort et la qualité de vie dans ces résidences.

Le règlement de la zone UC vise à ne pas entraver ces initiatives tout en permettant à ce secteur de contribuer à la qualification du paysage urbain.

Une partie de la zone UC est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides. Pour tout projet impactant une zone de plus de 1000 m<sup>2</sup>, il sera nécessaire d'établir une étude (floristique ou de sol) prouvant le caractère non humide de la zone pour que le projet soit accepté au titre de la Police de l'eau.

La zone UC du PLU recouvre en partie les zones 1UC, 2UC, 3UC, 4UC, 2UE, 3UE, UK, 1UL, UL, UV, 2NAUE, 3NAUE du POS.

## **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
  
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
  
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
  
- Les installations classées pour l'environnement à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UC 2.

### **Le long des canalisations de gaz :**

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone permanente) sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- Sur une distance de 30 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone intermédiaire) des restrictions de construction ou d'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public sont possibles et il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé de la vallée de l'Yerres aval et ses abords (décret du 23 décembre 2006) ; il est rappelé que conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

### **Sont autorisés sous condition :**

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
  - Les constructions destinées au commerce.
  - Les constructions destinées aux bureaux.
  - Les constructions destinées à l'artisanat.
  - Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation et à condition que sa reconstruction soit conforme au P.P.R.I.

En application de l'article L 123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, les opérations de construction comportant une surface de plancher, au sens de l'article L 112-1 du code de l'urbanisme à usage d'habitation supérieure à 500 m<sup>2</sup> ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

#### **Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :**

La commune est soumise aux risques d'inondation et appliquera le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de l'Yerres qui a été approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UC doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I..

#### **Cas particulier :**

La zone UC est concernée par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort.

### **ARTICLE UC 3 – DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Les voies nouvelles devront au minimum être aménagées selon les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU.

Les voies nouvelles créées postérieurement à la date d'approbation du PLU devront avoir :

- si elles desservent au maximum 2 logements, une largeur minimum de 3.50 mètres,
- si elles desservent plus de 2 logements, une voie pour les automobiles de 5.50 mètres de largeur minimum et un cheminement piéton.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

## **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

### **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 Boussy Saint Antoine 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 7 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**

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

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau du SyAGE. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement 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...).

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## **3 - Téléphone – Electricité**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

En application de l'article L123-1-5 14° 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

#### **4 – Déchets ménagers**

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public. En fonction du nombre de logements créés, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères pourra imposer la pose de bornes enterrées.

Dans le cadre d'implantation de colonnes enterrées, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères doit être consulté pour le dimensionnement ainsi que pour le choix technique du matériel afin que celui-ci soit compatible avec ses véhicules de collecte.

Les emplacements des colonnes enterrées doivent être validés par l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères avant toute implantation.

Les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU doivent être respectées.

#### **ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les implantations des constructions nouvelles devront respecter les alignements du fait des constructions existantes.

#### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### 7-1 Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 8 mètres si la façade comporte des baies.

- 2.50 mètres si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, toutefois ce dispositif ne peut permettre la vue.

Les règles de retrait ne sont pas appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### 7-2 Dispositions particulières :

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du règlement.

Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) dans la limite de 0,30 mètre.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les

règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale :

- 8.00 mètres une des façades en vis-à-vis comporte des baies.
- 4.00 mètres si les façades en vis-à-vis sont aveugles.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, elle peut comporter des ouvertures situées au minimum à 1.90 mètre au-dessus du plancher, toutefois aucun de ces dispositifs ne peut permettre la vue.

Il n'est pas fixé de règles pour les piscines et constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau, et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Les ouvrages de récupération des eaux pluviales,
  - les locaux pour l'abri des bacs roulants de recueil des ordures ménagères,
- ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

##### **Dans la zone UC1 :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

#### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée sur le plan de zonage.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

### **En outre dans la zone UC1 :**

Les matériaux et couleurs des ravalements et des menuiseries extérieures respecteront les matériaux et les teintes d'origine.

### **Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

### **Les petits éléments**

Les ouvrages de récupération des eaux pluviales, les citernes, les bacs roulants pour les ordures ménagères, les pompes à chaleur, les climatiseurs doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

### **Les éléments de paysage :**

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le calcul du nombre de places de stationnement est arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

## **2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitat

Pour les studios, il sera créé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les autres logements, il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

De plus par tranche de 5 logements, une place de stationnement destinée aux visiteurs sera créée.

Rappel : En application de l'article L 123.1.13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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 dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Construction à destination d'artisanat

Une surface au moins égale à 30 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

Construction à destination de commerces, de bureaux

Une surface au moins égale à 40 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre.

## **3 - Normes techniques**

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## **4 - Nombre d'emplacements pour les cycles**

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus à raison de :

. pour toute construction à destination d'habitat dont la superficie est supérieure à 250 m<sup>2</sup> de surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme (SDC) ou comportant plus de 5 logements, 1.5% de la SDC sera réservée pour le stationnement des vélos et poussettes (à l'exclusion de tout engin à moteur), une surface minimale de 10 m<sup>2</sup> de SDC sera prévue. Ces locaux seront situés en rez de chaussée ou en sous-sol en cas d'impossibilité.

. pour toute construction à destination de bureau :

1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de SDC sera prévu.



### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 150 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 500 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre

Les abattages d'arbres situés sur le domaine public ou privé ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou l'établissement de leur accès.

#### **Espaces boisés classés :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

#### **Les éléments de paysage :**

Les espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4 sont inconstructibles. Pour ces espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## Chapitre V - Dispositions propres à la zone UI

### PRESENTATION DE LA ZONE UI

---

La zone UI recouvre des terrains à vocation d'activités dont il convient de maintenir la destination.

Les situations et les usages existants amènent à diviser la zone UI en 2 secteurs :

- Le secteur UIa qui recouvre la partie du centre commercial du Val d'Yerres implantée sur la commune, est destiné principalement à l'accueil des surfaces commerciales importantes drainant une clientèle nombreuse.

Il convient de permettre l'implantation d'activités économiques à dominante de commerces dans un environnement attractif.

- Le secteur UIb, situé au sud du territoire communal au Clos Auchin, est destiné à recevoir des constructions à destination de bureau, d'artisanat et de commerce : sa vocation est orientée vers une dominante d'activités artisanales.

La différence de réglementation entre les deux secteurs concerne la hauteur des bâtiments et le coefficient d'occupation du sol.

Le règlement de la zone UI outre le développement de l'activité, vise à améliorer la qualité architecturale des bâtiments ainsi que leur insertion urbaine.

Une partie de la zone UI est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides. Pour tout projet impactant une zone de plus de 1000 m<sup>2</sup>, il sera nécessaire d'établir une étude (floristique ou de sol) prouvant le caractère non humide de la zone pour que le projet soit accepté au titre de la Police de l'eau.

La zone UI du PLU recouvre en partie les zones 4UE, 5UE, UI, 6UL, UV, ND du POS.

## **ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UI2.
- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
  
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
  
- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
  
- Les installations classées pour l'environnement à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UI 2.

## **ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont autorisés sous condition :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités.
  
- Les logements existants à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014)
  
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition :
  - qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone,
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,
  - que les constructions et installations n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation environnantes,
  
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **Cas particulier :**

La zone UI est concernée par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort.

### **ARTICLE UI 3 – DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Les voies nouvelles devront au minimum être aménagées selon les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU.

Les voies nouvelles créées postérieurement à la date d'approbation du PLU devront avoir, au minimum, une voie pour les automobiles de 5.50 mètres de largeur minimum, un cheminement piéton et une bande cyclable.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

### **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

##### **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 Boussy Saint Antoine 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 7 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**

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

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau du SyAGE. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement 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...).

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **3 - Téléphone – Electricité**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

En application de l'article L123-1-5 14° 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

### **4 – Déchets ménagers**

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public. En fonction de la taille de l'opération, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères pourra imposer la pose de bornes enterrées.

Dans le cadre d'implantation de colonnes enterrées, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères doit être consulté pour le dimensionnement ainsi que pour le choix technique du matériel afin que celui-ci soit compatible avec ses véhicules de collecte.

Les emplacements des colonnes enterrées doivent être validés par l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères avant toute implantation.

Les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU doivent être respectées.

## **ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 7 mètres minimum.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) dans la limite de 0,30 mètre.

#### **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 8 mètres si la façade comporte des baies.

- 5 mètres si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, elle peut comporter des ouvertures situées au minimum à 1.90 mètre au-dessus du plancher, toutefois aucun de ces dispositifs ne peut permettre la vue.

Les règles de retrait peuvent être diminuées de 0.30 mètre en cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Les règles de retrait ne sont pas appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **Cas d'exception :**

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du règlement.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale :

- 8.00 mètres une des façades en vis-à-vis comporte des baies.

- 4.00 mètres si les façades en vis-à-vis sont aveugles.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, elle peut comporter des ouvertures situées au minimum à 1.90 mètre au-dessus du plancher, toutefois aucun de ces dispositifs ne peut permettre la vue.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

### **Dans le secteur Ula :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 mètres.

### **Dans le secteur Ulb :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 13 mètres.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

### **Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

### **Les petits éléments**

Les ouvrages de récupération des eaux pluviales, les citernes, les bacs roulants pour les déchets, les pompes à chaleur, les climatiseurs doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

## **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.



La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le calcul du nombre de places de stationnement est arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

## **2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitat

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Construction à destination d'artisanat, de commerces, de bureaux

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre.

## **3 - Normes techniques**

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4% sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## **4 - Nombre d'emplacements pour les cycles**

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus à raison de :

. pour toute construction à destination de bureau :

1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de SDC sera prévu.

## **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 150 m<sup>2</sup> d'espace libre..

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Au moins 5% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

## **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## **Chapitre V - Dispositions propres à la zone UL**

### **PRESENTATION DE LA ZONE UL**

---

(Extrait du rapport de présentation)

La zone UL recouvre le cimetière et ses extensions futures. Elle se situe sur le coteau un peu à l'écart du tissu urbain en limite des espaces naturels et boisés.

La zone UL doit permettre que les besoins en matière d'inhumation puissent être satisfaits à long terme.

La zone UL du PLU recouvre en partie la zone 2UL du POS.

## **ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
  
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
  
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
  
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

## **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé de la vallée de l'Yerres aval et ses abords (décret du 23 décembre 2006) ; il est rappelé que conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

### **Sont autorisés sous condition :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **Cas particulier :**

La zone UL est concernée par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort.

## **ARTICLE UL 3 – DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles

minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

## **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### **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 Boussy Saint Antoine 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 7 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**

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

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau du SyAGE. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement 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...).

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

### **3 - Téléphone – Electricité**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### **4 – Déchets**

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un local de rangement des containers à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune.

Dans le cadre d'implantation de colonnes enterrées, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères doit être consulté pour le dimensionnement ainsi que pour le choix technique du matériel afin que celui-ci soit compatible avec ses véhicules de collecte.

Les emplacements des colonnes enterrées doivent être validés par l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères avant toute implantation.

Les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU doivent être respectées.

### **ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

### **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

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

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres.

#### **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

#### **ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser pour le stationnement des véhicules automobiles et des cycles doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

#### **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 150 m2 d'espace libre..

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m2 de la superficie affectée à cet usage.

#### **ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

---

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---



# Chapitre I - Dispositions propres à la zone AU1

## PRESENTATION DE LA ZONE AU1

---

(Extrait du rapport de présentation)

C'est une zone non bâtie destinée à être ouverte à l'urbanisation.

- la zone AU1 correspond à un terrain appartenant à la commune situé à côté de la gare du RER en limite avec Quincy sous Sénart au lieu-dit le Vieillet.

Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Elle est destinée à accueillir essentiellement des logements collectifs et un espace vert public. Ces nouveaux logements pourront bénéficier de la proximité de la gare et du centre commercial du Val d'Yerres.

Une partie de la zone AU1 est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides. Pour tout projet impactant une zone de plus de 1000 m<sup>2</sup>, il sera nécessaire d'établir une étude (floristique ou de sol) prouvant le caractère non humide de la zone pour que le projet soit accepté au titre de la Police de l'eau.

La zone AU1 du PLU recouvre en partie la zone ND du POS.

### **ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
  
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
  
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
  
- Les installations classées pour l'environnement à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article AU1 2.

### **ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.**

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.
  
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En application de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, les opérations de construction comportant une surface de plancher, au sens de l'article L 112-1 du code de l'urbanisme d'habitation supérieure à 500 m2 ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 25% de logements locatifs sociaux.

#### **Cas particulier :**

La zone AU1 est concernée par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort.

### **Le long des canalisations de gaz :**

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone permanente) sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- Sur une distance de 30 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone intermédiaire) des restrictions de construction ou d'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public sont possibles et il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

### **ARTICLE AU1 3 – DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Les voies nouvelles devront au minimum être aménagées selon les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

### **ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

##### **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 Boussy Saint Antoine 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 7 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**

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

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau du SyAGE. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement 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...).

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **3 - Téléphone – Electricité**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

En application de l'article L123-1-5 14° 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

### **4 – Déchets ménagers**

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

Dans le cadre d'implantation de colonnes enterrées, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères doit être consulté pour le dimensionnement ainsi que pour le choix technique du matériel afin que celui-ci soit compatible avec ses véhicules de collecte.

Les emplacements des colonnes enterrées doivent être validés par l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères avant toute implantation.

Les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU doivent être respectées.

En fonction du nombre de logements créés, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères pourra imposer la pose de bornes enterrées.

#### **ARTICLE AU1 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait et l'implantation des constructions se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.2. « Le quartier de la gare ».

#### **ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 8 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, toutefois ce dispositif ne peut permettre la vue.

Les règles de retrait ne sont pas appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale :

- 8.00 mètres une des façades en vis-à-vis comporte des baies.
- 4.00 mètres si les façades en vis-à-vis sont aveugles.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, elle peut comporter des ouvertures situées au minimum à 1.90 mètre au-dessus du plancher, toutefois aucun de ces dispositifs ne peut permettre la vue.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 20 mètres.

## **ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

## **ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le calcul du nombre de places de stationnement est arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

### **2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitat :

Pour les studios et les deux pièces, il sera créé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les logements de trois pièces, il sera créé au moins 1.5 place de stationnement par logement

Pour les logements de quatre et cinq pièces, il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Au-delà des logements de cinq pièces, parmi les deux modes de calculs suivants, celui permettant la réalisation du plus grand nombre de places de stationnement sera appliqué :

- il sera créé au moins trois places de stationnement par logement.
- Il sera créé une place de stationnement par tranche de 40 m2 de SDC.

Une seule place de stationnement est exigée par logement aidé par l'Etat.

Construction à destination d'artisanat

Une surface au moins égale à 30 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

Construction à destination de commerces, de bureaux

Une surface au moins égale à 40 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

#### Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre.

### **3 - Normes techniques**

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

### **4 - Nombre d'emplacements pour les cycles**

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus à raison de :

. pour toute construction à destination d'habitat collectif dont la superficie est supérieure à 250 m<sup>2</sup> de surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme (SDC) ou comportant plus de 5 logements, 1.5% de la SDC sera réservée pour le stationnement des vélos et poussettes (à l'exclusion de tout engin à moteur), une surface minimale de 10 m<sup>2</sup> de SDC sera prévue. Ces locaux seront situés en rez de chaussée ou en sous-sol en cas d'impossibilité.

. pour toute construction à destination de bureau :

1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de SDC sera prévu.

### **ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 150 m<sup>2</sup> d'espace libre..

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

### **ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.





## Chapitre II - Dispositions propres à la zone AU2

### PRESENTATION DE LA ZONE AU2

---

(Extrait du rapport de présentation)

C'est une zone non bâtie destinée à être ouverte à l'urbanisation.

La zone AU2 correspond à un ensemble de terrains situé sur le coteau rive droite de l'Yerres bordant la plaine du Besly au lieu-dit les Voisins.

Elle est destinée à accueillir essentiellement des logements individuels et collectifs dans une configuration semblable au tissu urbain environnant, tenant compte de la desserte contrainte par la topographie.

La zone AU2 est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides. Pour tout projet impactant une zone de plus de 1000 m<sup>2</sup>, il sera nécessaire d'établir une étude (floristique ou de sol) prouvant le caractère non humide de la zone pour que le projet soit accepté au titre de la Police de l'eau.

Au regard du caractère humide de ce secteur, le projet peut avoir un impact sur les milieux aquatiques, il doit faire l'objet du dépôt d'un dossier de « loi sur l'eau » au titre de l'article L214-1 du code de l'environnement et obtenir l'accord du service compétent.

La zone AU2 du PLU recouvre en partie la zone 2NAUE du POS.

### **ARTICLE AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
  
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
  
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
  
- Les installations classées pour l'environnement à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article AU2 2.

### **ARTICLE AU2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement qui respecteront les dispositions figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour la zone.**

A condition :

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent, sont autorisées :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.
  
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

A l'intérieur de la zone AU2\*, en application des dispositions de l'article L 123-2-b) du Code de l'Urbanisme, 100% des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.

#### **Cas particulier :**

La zone AU2 est concernée par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort.

## **ARTICLE AU2 3 – DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Les voies nouvelles devront au minimum être aménagées selon les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

## **ARTICLE AU2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### **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 Boussy Saint Antoine 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 7 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**

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

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau du SyAGE. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne

doivent pas excéder 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement 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...).

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **3 - Téléphone – Electricité**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

En application de l'article L123-1-5 14° 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

### **4 – Déchets ménagers**

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public. En fonction du nombre de logements créés, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères pourra imposer la pose de bornes enterrées.

Dans le cadre d'implantation de colonnes enterrées, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères doit être consulté pour le dimensionnement ainsi que pour le choix technique du matériel afin que celui-ci soit compatible avec ses véhicules de collecte.

Les emplacements des colonnes enterrées doivent être validés par l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères avant toute implantation.

Les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU doivent être respectées.

## **ARTICLE AU2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum.

## **ARTICLE AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ou en retrait.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 8 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, toutefois ce dispositif ne peut permettre la vue.

Les constructions annexes à usage d'abri de jardin peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Les règles de retrait ne sont pas appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

## **ARTICLE AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale :

- 8.00 mètres une des façades en vis-à-vis comporte des baies.
- 4.00 mètres si les façades en vis-à-vis sont aveugles.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, elle peut comporter des ouvertures situées au minimum à 1.90 mètre au-dessus du plancher, toutefois aucun de ces dispositifs ne peut permettre la vue.

Il n'est pas fixé de règles pour les piscines et constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau, et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU2 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30%**.

L'emprise des constructions annexes à usage d'abri de jardin est limitée à 6m².

## **ARTICLE AU2 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10-1** La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**10-2** La hauteur maximale des constructions est fixée à **4 mètres** à l'égout et à **7 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres** à l'égout et à **10 mètres** au faîtage ou à l'acrotère à l'intérieur du secteur AU2\*.

La hauteur des constructions annexes à usage d'abri de jardin est limitée à 3 mètres.

**10-3** Il n'est pas fixé de règle pour :

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

## **ARTICLE AU2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

### **Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures doivent respecter les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

### **Les petits éléments**

Les ouvrages de récupération des eaux pluviales, les citernes, les bacs roulants pour les déchets, les pompes à chaleur, les climatiseurs doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

## **ARTICLE AU2 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le calcul du nombre de places de stationnement est arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

## **2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitat

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Parmi le nombre de places exigé, au moins une place de stationnement, non close, directement accessible depuis l'espace public doit être aménagée par logement.

Rappel : En application de l'article L 123.1.13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Construction à destination d'artisanat

Une surface au moins égale à 30 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

Construction à destination de commerces, de bureaux

Une surface au moins égale à 40 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre.

## **3 - Normes techniques**

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## **4 - Nombre d'emplacements pour les cycles**

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus à raison de :

. pour toute construction à destination d'habitat dont la superficie est supérieure à 250 m<sup>2</sup> de surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme (SDC) ou comportant plus de 5 logements, 1.5% de la SDC sera réservée pour le stationnement des vélos et poussettes (à l'exclusion de tout engin à moteur), une surface minimale de 10 m<sup>2</sup> de SDC sera prévue. Ces locaux seront situés en rez de chaussée ou en sous-sol en cas d'impossibilité.

. pour toute construction à destination de bureau :

1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de SDC sera prévu.

## **ARTICLE AU2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

### **13-2 Dispositions générales :**

#### **13-2-1 Les espaces libres**

**60 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées en respectant les dispositions suivantes :

- Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum **70 %** des surfaces traitées en surfaces non imperméabilisées.
- les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité ;
- un arbre à grand développement est imposé pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

#### **13-2-2 Constructions et installations nécessaires aux services publics :**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **13-2-3 Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

## **ARTICLE AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## Chapitre III - Dispositions propres à la zone AU3

### PRESENTATION DE LA ZONE AU3

---

(Extrait du rapport de présentation)

C'est une zone non bâtie destinée à être ouverte à l'urbanisation.

La zone AU3 correspond à un ensemble de terrains situé au lieu-dit les Marronniers, à l'extrême nord-est du territoire communal.

Elle est destinée à accueillir essentiellement des logements dans une configuration semblable au tissu urbain environnant.

La zone AU3 du PLU recouvre en partie la zone 1NAUE du POS.

### **ARTICLE AU3 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
  
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
  
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
  
- Les installations classées pour l'environnement à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article AU3 2.

### **ARTICLE AU3 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement qui respecteront les dispositions figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour la zone.**

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,
  - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
  - Les constructions destinées au commerce.
  - Les constructions destinées aux bureaux.
  - Les constructions destinées à l'artisanat.
  - Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.
  
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

A l'intérieur de la zone et pour chacune des tranches d'aménagement réalisée, en application des dispositions de l'article L 123-2-b) du Code de l'Urbanisme, un pourcentage minimum de 30% des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.

En application des dispositions de l'article L 127-1 du Code de l'Urbanisme, la zone AU3 est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel la réalisation de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible par une augmentation de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 40% supplémentaires.

### **ARTICLE AU3 3 – DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Les voies nouvelles devront au minimum être aménagées selon les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

### **ARTICLE AU3 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

##### **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 Boussy Saint Antoine 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 7 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**

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

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau du SyAGE. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne

doivent pas excéder 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement 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...).

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **3 - Téléphone – Electricité**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

En application de l'article L123-1-5 14° 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

### **4 – Déchets ménagers**

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public. En fonction du nombre de logements créés, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères pourra imposer la pose de bornes enterrées.

Dans le cadre d'implantation de colonnes enterrées, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères doit être consulté pour le dimensionnement ainsi que pour le choix technique du matériel afin que celui-ci soit compatible avec ses véhicules de collecte.

Les emplacements des colonnes enterrées doivent être validés par l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères avant toute implantation.

Les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU doivent être respectées.

## **ARTICLE AU3 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE AU3 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement sur une de ces deux voies est admise.

### **ARTICLE AU3 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 8 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, toutefois ce dispositif ne peut permettre la vue.

Les constructions annexes à usage d'abri de jardin peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Les règles de retrait ne sont pas appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

### **ARTICLE AU3 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale :

- 8.00 mètres une des façades en vis-à-vis comporte des baies.
- 4.00 mètres si les façades en vis-à-vis sont aveugles.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, elle peut comporter des ouvertures situées au minimum à 1.90 mètre au-dessus du plancher, toutefois aucun de ces dispositifs ne peut permettre la vue.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AU3 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

L'emprise des constructions annexes à usage d'abri de jardin est limitée à 6m².

### **ARTICLE AU3 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10-1** La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**10-2** La hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres** à l'égout et à **8 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes à usage d'abri de jardin est limitée à 3 mètres.

En application des dispositions de l'article 2, la majoration de hauteur autorisée pour les constructions à destination de logements sociaux porte la hauteur maximale des constructions à 8,4 mètres maximum à l'égout et à 11,20 mètres maximum au faîtage.

**10-3** Il n'est pas fixé de règle pour :

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

### **ARTICLE AU3 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

#### **Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures doivent respecter les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

#### **Les petits éléments**

Les ouvrages de récupération des eaux pluviales, les citernes, les bacs roulants pour les déchets, les pompes à chaleur, les climatiseurs doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

### **ARTICLE AU3 12 - STATIONNEMENT**

#### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le calcul du nombre de places de stationnement est arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

## **2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

### Construction à destination d'habitat

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

De plus par tranche de 3 logements, une place de stationnement destinée aux visiteurs sera créée.

Rappel : En application de l'article L 123.1.13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### Construction à destination d'artisanat

Une surface au moins égale à 30 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

### Construction à destination de commerces, de bureaux

Une surface au moins égale à 40 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

### Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre.

## **3 - Normes techniques**

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

### **3 4 - Nombre d'emplacements pour les cycles**

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus à raison de :

. pour toute construction à destination d'habitat dont la superficie est supérieure à 250 m<sup>2</sup> de surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme (SDC) ou comportant plus de 5 logements, 1.5% de la SDC sera réservée pour le stationnement des vélos et poussettes (à l'exclusion de tout engin à moteur), une surface minimale de 10 m<sup>2</sup> de SDC sera prévue. Ces locaux seront situés en rez de chaussée ou en sous-sol en cas d'impossibilité.

. pour toute construction à destination de bureau :  
1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de SDC sera prévu.

## **ARTICLE AU3 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

### **13-2 Les espaces libres**

**60 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées en respectant les dispositions suivantes :

- Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum **70 %** des surfaces traitées en surfaces non imperméabilisées.
- les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité ;
- un arbre à grand développement est imposé pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

### **13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **13-4 Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

## **ARTICLE AU3 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



---

### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---



## Chapitre I - Dispositions propres à la zone A

### PRESENTATION DE LA ZONE A

---

(Extrait du rapport de présentation)

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A se situe aux lieux dits Le Besly et La Roze.

Elle reconnaît la vocation agricole dominante de ces espaces et organise sa pérennité.

La zone A est entièrement contenue dans le site classé de la vallée de l'Yerres, par conséquent les autorisations d'occupation du sol sont soumises à un régime d'autorisation spéciale.

Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

Une partie de la zone A est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides. Pour tout projet impactant une zone de plus de 1000 m<sup>2</sup>, il sera nécessaire d'établir une étude (floristique ou de sol) prouvant le caractère non humide de la zone pour que le projet soit accepté au titre de la Police de l'eau.

La zone A du PLU recouvre en partie les zones NC, ND, 1NAUE du POS.

**ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

**Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.

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

Dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé de la vallée de l'Yerres aval et ses abords (décret du 23 décembre 2006) ; il est rappelé que conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

**Sont autorisés sous condition :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que l'exploitation agricole corresponde à une unité économique viable.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation et à condition que sa reconstruction soit conforme au P.P.R.I.

#### **Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :**

La commune est soumise aux risques d'inondation et appliquera le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de l'Yerres qui a été approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone A doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I..

#### **Cas particulier :**

La zone A est concernée par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort.

### **ARTICLE A 3 – DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

##### **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 Boussy Saint Antoine 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 7 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**

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

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau du SyAGE. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement 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...).

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **3 - Téléphone – Electricité**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### **4 – Déchets ménagers**

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un local de rangement des containers à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 12 mètres au moins de l'axe des voies publiques.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, le retrait sera au moins égal à 8 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

### **Espaces boisés classés :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

---

#### **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

---



# Chapitre I - Dispositions propres à la zone N

## PRESENTATION DE LA ZONE N

(Extrait du rapport de présentation)

Elle recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle correspond aux rives de l'Yerres et à la boucle de l'Yerres, à la forêt de Sénart, aux lieux-dits « les Plantes », « les Voisins », « Derrière la ferme.

La plupart des espaces boisés classés sont inclus dans la zone N.

La zone N est contenue dans le site classé de la vallée de l'Yerres, excepté une partie de la zone Nb, par conséquent les autorisations d'occupation du sol sont soumises à un régime d'autorisation spéciale.

**La zone N** (non indicée) est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation.

Elle englobe des secteurs N<sub>indicé</sub> de taille et de capacité d'accueil limitée au sens de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

Ce sont les 2 zones suivantes :

**La zone Nb** a pour vocation d'accueillir des usages liés aux sports ou aux loisirs

Elle est située à l'ouest du centre-ville en continuité directe de celui-ci et dans le quartier du Gord. Ce secteur pourra recevoir des constructions destinées à des équipements de sports et de loisirs dont la hauteur et l'emprise seront limitées.

La zone Nb inclus le sous-secteur Nbi qui recouvre l'île du Gord, celui-ci est concerné par la servitude du PPRI.

Il pourra seulement recevoir des aménagements de terrains en espaces libres à usage de sports ou de loisirs.

**La zone Ni** qui recouvre des constructions à usage principal d'habitat ou d'équipement incluses dans le site classé et concernées par la servitude du PPRI.

La zone N et ses secteurs participent au maintien de la continuité écologique représentée par l'Yerres et ses berges (trame bleue), en effet le cours de la rivière est versé en N, Ni et A. Les espaces boisés classés et les boisements protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme renforcent ce dispositif.

Le versement en N et en espace boisé classé de la forêt de Sénart protège la forêt, à la fois lieu de vie de la faune et de la flore et continuité écologique (trame verte).

Une partie de la zone N est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides. Pour tout projet impactant une zone de plus de 1000 m<sup>2</sup>, il sera nécessaire d'établir une étude (floristique ou de sol) prouvant le caractère non humide de la zone pour que le projet soit accepté au titre de la Police de l'eau.

La zone N du PLU recouvre en partie les zones ND, 2UA, 6UH, 3UH, 1NAUE, 2NAUE du POS.

Les zones N<sub>indicé</sub> du PLU recouvrent en partie les zones :

- 1NAUE, NC (secteur Na),
- 2UL, NAUL, ND (secteurs Nb et Nbi),
- 2UL ND, 6UH (secteur Ni).

**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdits :**

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N2.
  
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
  
- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
  
- Les dépôts de tous matériaux ou de tous déchets.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
  
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

**Le long des canalisations de gaz :**

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone permanente) sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 30 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone intermédiaire) des restrictions de construction ou d'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public sont possibles et il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé de la vallée de l'Yerres aval et ses abords (décret du 23 décembre 2006) ; il est rappelé que conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

### **Sont autorisés sous condition :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité des milieux.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation et à condition que sa reconstruction soit conforme au P.P.R.I..

### **Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :**

La commune est soumise aux risques d'inondation et appliquera le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de l'Yerres qui a été approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone N doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I..

### **Cas particulier :**

La zone N est concernée par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort.

## **ARTICLE N 3 – DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### **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 Boussy Saint Antoine 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 7 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**

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

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau du SyAGE. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement 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...).

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **3 - Téléphone – Electricité**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### **4 – Déchets ménagers**

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un local de rangement des containers à ordures ménagères adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

## **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

##### **Les éléments de paysage :**

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Espaces boisés classés :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

### **Les éléments de paysage :**

Pour les espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## Chapitre II - Dispositions propres aux zones Nb, Ni

### REGLEMENT

---

#### **ARTICLE Nb, Ni 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de commerce
- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination de bureau
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article N 2.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

##### **Le long des canalisations de gaz :**

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone permanente) sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 30 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone intermédiaire) des restrictions de construction ou d'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public sont possibles et il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

#### **ARTICLE Nb, Ni 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé de la vallée de l'Yerres aval et ses abords (décret du 23 décembre 2006) ; il est rappelé que conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

### **Sont autorisés sous condition :**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

#### **Dans la zone Nb :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.

#### **Dans la sous zone Nbi :**

- Seuls les aménagements de terrains pour le sport et les loisirs sont autorisés.

#### **Dans la zone Ni :**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation et à condition que sa reconstruction soit conforme au P.P.R.I..
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et qu'elles ne puissent être localisées dans une autre zone.

#### **Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :**

La commune est soumise aux risques d'inondation et appliquera le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de l'Yerres qui a été approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone N doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I..

### **ARTICLE Nb, Ni 3 – DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

### **ARTICLE Nb, Ni 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.



## **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

### **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 Boussy Saint Antoine 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 7 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**

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

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau du SyAGE. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement 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...).

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## **3 - Téléphone – Electricité**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

## **4 – Déchets ménagers**

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un local de rangement des containers à ordures ménagères adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

#### **ARTICLE Nb, Ni 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE Nb, Ni 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

#### **ARTICLE Nb, Ni 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.

#### **ARTICLE Nb, Ni 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE Nb, Ni 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE Nb, Ni 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

##### **Dans la zone Nb :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres.

#### **ARTICLE Nb, Ni 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

## **Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

## **Les éléments de paysage :**

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

## **ARTICLE Nb, Ni 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

### **2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :  
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

## **ARTICLE Nb, Ni 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Espaces boisés classés :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

### **Les éléments de paysage :**

Pour les espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

## **ARTICLE Nb, Ni 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.