



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91- huissier de justice

9 boulevard de Bretagne – 91165 LONGJUMEAU

Tél. 01.64.48.81.32

etude@hj-idfsud.com

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
ET LE VINGT-ET-UN JUILLET**

REFERENCES A RAPPELER:

2532982 BT/MM

EXPEDITION

À LA REQUÊTE DE :

S.A. [REDACTED] immatriculé(e) au RCS N° [REDACTED] N° S. 552002313 dont le siège social est 80 boulevard Auguste Blanqui 75204 PARIS CEDEX 13 Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat la SELAS MIALET AMEZIANE, représentée par **Maître Philippe MIALET**, avocat au Barreau de l'Essonne, domicilié à EVRY, rue des Mazières, immeuble LE MAZIERE ;

Ayant pour avocat plaident **Maître Armelle PHILIPPON-MAISANT**, Avocat au Barreau de Paris, domicilié 16, rue Paul Valéry, 75116 PARIS ;

LESQUELS M'EXPOSENT :

Que la société requérante est créancière de la Société Civile Immobilière [REDACTED] ou en abrégé [REDACTED] en vertu d'un acte reçu le 20 décembre 2013 par Maître Dominique ANDRE, notaire à ANTONY (Hauts-de-Seine) ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant à la [REDACTED] susnommée et situé 88, rue Pierre Brossolette à YERRES (91), ils entendent faire procéder à un procès-verbal de description.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2532982 BT/MM

C'est pourquoi,

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION,

Je, Mathilde MANCEAU, commissaire de justice associée au sein de la « SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de commissaire de justice à la résidence de LONGJUMEAU (91160), 9 boulevard de Bretagne », soussignée

Certifie m'être transportée ce jour à 15 heures à l'adresse des lieux susvisés, où là étant en présence de :

- Monsieur Maxime ELLENA, serrurier ;
- Monsieur Ariles MIHOUBI, diagnostiqueur immobilier, cabinet DIMM DIAGNOSTIC ;
- Madame Nicole LAMOTH, premier adjoint au maire de la ville d'YERRES ;
- Monsieur MILON Yannick, agent de police municipale ;
- Madame HURRIYET Sevim, agent de police municipale ;
- Madame GALLARD Léa, agent de police municipale,

Je dresse les descriptions requises.

DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose de :

- d'une petite maison en ruine, composée d'un rez-de-chaussée comprenant : entrée, salle d'eau, salle à manger-cuisine, une chambre ;
- le tout édifié sur un terrain figurant au cadastre sous les références Section AX n°50.





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2532982 BT/MM

Il résulte des précédentes diligences effectuées dans le dossier que les lieux sont en ruines, inoccupés.

Sur place, l'accès au terrain est libre, un montant du portail en bois s'est effondré au sol.

Je constate que les lieux sont effectivement inoccupés.

Parallèlement à mes descriptions, Monsieur Arilès MIHOUBI procède aux diagnostics légalement requis ainsi qu'aux calculs des surfaces des pièces du logement. Ses résultats seront directement transmis à l'avocat poursuivant

Il est à noter que la dépendance qui figure sur le cadastre au fond à droite de la parcelle n'est plus existante. Il existe seulement une dalle en béton à la place.

Extérieur

L'accès s'effectue par un portail un battant en bois en mauvais état, un montant est cassé tel qu'indiqué ci-dessus.

Le terrain est clôturé par un grillage souple en mauvais état.

Sur le terrain, la végétation n'est pas entretenue.





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2532982 BT/MM





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2532982 BT/MM





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2532982 BT/MM





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP



REFERENCES A RAPPELER:

2532982 BT/MM

Aspect extérieur de la maison

Je note que les gouttières sont en mauvais état, percées. Il manque des tuiles sur la toiture.

Les fenêtres sont fermées par l'extérieur par des planches en bois.





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2532982 BT/MM



Entrée

Porte d'entrée : revêtement métallique en mauvais état. De part et d'autre de la porte, il y a une verrière avec des vitres à simple vitrage qui sont en mauvais état. Certaines vitres sont cassées.

Accès à l'intérieur, au niveau de la verrière, sol à l'état brut.

A droite, des toilettes dépourvus de porte.





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2532982 BT/MM

Toilettes

Sol : revêtement à l'état brut.

Murs et plafond : revêtement en mauvais état.

L'ensemble menace de s'effondrer.

Un lave-mains avec robinet. Le lavabo est cassé, surmonté d'une petite chaudière. L'ensemble ne fonctionne manifestement pas.

Des toilettes cassées.



Salon/cuisine

Accès sans porte de séparation depuis l'entrée.

Sol, murs, plafond : un revêtement en mauvais état.

Le plafond s'écroule. La cheminée qui menace de s'effondrer est visible depuis l'intérieur du logement.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2532982 BT/MM



Il y a ensuite trois autres pièces disposées de part et d'autres du salon ;
Les sol, murs et plafond sont en mauvais état.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP



REFERENCES A RAPPELER:

2532982 BT/MM





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP



REFERENCES A RAPPELER:

2532982 BT/MM





COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE - Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE - Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND - Alexia BRISSAC

Commissaires de justice salariées

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2532982 BT/MM

2532982

Acte : 578106

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré. Je termine mes opérations à 16h05.

Et, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit auquel j'intègre des photographies strictement conformes à mes descriptions et prises par mes soins, deux extraits de cadastre, un certificat de superficie relatif au bien décrit, un résumé statistique, un extrait PLU et deux plans géographiques relatifs à la commune d'Yerres (91).

COUT :

Les articles cités ci-dessous sont extraits du code du commerce

Emoluments (Article L.444-1)	221.36
Transport (Article A.444-48)	9.40
Vacations	75.15

Base T.V.A.	305.91
T.V.A. 20,00%	61.18
Serrurier	180,00
Témoins	22,00

TOTAL T.T.C. 569,09 €

Acte dressé sur 13 pages, outre les annexes susvisées.

Mathilde MANCEAU
Commissaire de justice associée





Attestation de surface habitable

Numéro de dossier : [REDACTED]
Date du repérage : 21/07/2025
Heure d'arrivée : 15 h 00
Durée du repérage : 03 h 40

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article 1 de la loi n° 89-462 DU 6 Juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale et le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Essonne**
Adresse : **88 rue Pierre Brosolette**
Commune : **91330 YERRES**
Section cadastrale AX, Parcelle(s) n° 50
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : [REDACTED]
Adresse : [REDACTED]

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **S.A. [REDACTED]**
Adresse : **80 boulevard Auguste Blanqui**
75204 PARIS CEDEX 13

Repérage

Périmètre de repérage :

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **Mihoubi Ariles**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **DIMM Diagnostic Immo**
Adresse : **10 Allée des Champs Elysées**
91000 EVRY
Numéro SIRET : **535 308 035 00026**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA**
Numéro de police et date de validité : **11052642404 - 01/01/2026**

Surface habitable en m² du ou des lot(s)

Surface habitable totale : 34,09 m² (trente-quatre mètres carrés zéro neuf)
Surface au sol totale : 37,83 m² (trente-sept mètres carrés quatre-vingt-trois)

Résultat du repérage

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :
**1er étage - Combles (Plafond menaçant de s'effondrer),
Sous-Sol - Vide-sanitaire (Hors d'atteinte)**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - SAS d'entrée	0	1.6	
Rez de chaussée - Wc	0	2.14	
Rez de chaussée - Séjour	11.19	11.19	
Rez de chaussée - Cuisine	8.62	8.62	
Rez de chaussée - Chambre 1	8.4	8.4	
Rez de chaussée - Bureau	5.88	5.88	

Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :

Surface habitable totale : 34,09 m² (trente-quatre mètres carrés zéro neuf)
Surface au sol totale : 37,83 m² (trente-sept mètres carrés quatre-vingt-trois)

Fait à **YERRES**, le **21/07/2025**

Par : Mihoubi Ariles



Aucun document n'a été mis en annexe

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.





Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

Plan Local d'Urbanisme
Pièce 4.1. Règlement écrit

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION EN
CONSEIL MUNICIPAL DU 06/02/2025

LE MAIRE, OLIVIER CLODONG

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

SOMMAIRE

Dispositions générales.....	2
Règlement de la zone UA	12
Règlement de la zone UC	32
Règlement de la zone UD	51
Règlement de la zone UE.....	69
Règlement de la zone UG	89
Règlement de la zone UH	108
Règlement de la zone UI	128
Règlement de la zone UL.....	145
Règlement de la zone N	158
Annexes au règlement.....	171

Dispositions générales

Article 1 – Champs d'application

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Yerres.

Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

- article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
- article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
- article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
- article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
- article R.111-25 relatif aux normes de stationnements et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État,
- article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
- article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysages naturels ou urbains.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU :

- les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU,
- les périmètres de droit de préemption urbain,
- la réglementation sur l'archéologie préventive : toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire,
- l'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

Règles de construction par rapport aux cours communes

Dans le cas de l'institution d'une cour commune en application de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article relatif à l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives s'appliqueront aux limites parcellaires sans tenir compte de cette servitude.

Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que 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 de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées à chaque construction ou lot devant faire l'objet d'une division et non au projet pris dans son ensemble.

Constructions situées dans les secteurs d'aléas

Les constructions situées dans les secteurs d'aléas devront tenir compte de l'existence de ce risque et des contraintes de construction afférentes.

En outre du PPRI, la commune est concernée par un risque inondation lié aux remontées de nappes souterraines. A ce titre, la réalisation d'une étude de sol avant la construction est conseillée afin de confirmer la présence de ce risque. Si la présence est avérée, les constructeurs doivent prendre des précautions particulières telles que définies sur le site <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/inondations/les-inondations-par-remontee-de-nappe>, afin de permettre l'étanchéité des constructions, notamment en cas de création de sous-sols.

Les informations concernant les risques et aléas du territoire communale sont présentes dans le diagnostic du présent PLU et sur le site internet <https://www.georisques.gouv.fr/>.

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

Aires de stationnement

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat aux conditions spécifiées par l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par les articles L151-30 à L151-37 du code de l'urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application des articles L.151-34 et L.151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° et 3° de l'article L151-34 lorsqu'ils sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet. Hors de ces cas limitatifs, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour ces constructions la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, 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'État.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment légalement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial (se référer aux typologies présentées dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères) en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme et en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2007.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L.161-1 et suivants et R.162-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Clôtures

A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2007.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ravalements

Tous les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application d'une délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2014.

Règlements des lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Dérogations au PLU pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes

Les dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'urbanisme).

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU. L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (article R.152-6 du Code de l'urbanisme).

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU (article R.152-7 du Code de l'urbanisme).

Il est précisé que les travaux d'isolation sur le domaine public sont soumis à redevance, conformément à la décision municipale du 2 avril 2019.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conditions spécifiques à certains secteurs

- Terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRI figurant en annexe du PLU.
- Le territoire communal comprend des secteurs qui font partie du 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 spéciales au titre de l'article L.341-10 du Code de l'Environnement.
- Sur une profondeur, fixée à l'annexe du règlement, de 15 ou 30 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Article 3 – Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du présent PLU.

Illustrations du règlement

Dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

Article 4 – Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

Espace boisé classé, au titre de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables, ciment, bitume ainsi que les remblais.

Ensemble paysager à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les ensembles paysagers à protéger figurant au document graphique doivent être préservés.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Tout abattage d'un arbre est soumis à déclaration préalable, doit être justifié (implantation d'équipements, création d'un accès, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité, d'au minimum 20/25 (circonférence du tronc en cm à 1 m du sol).

L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité des sols (exemples : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).

Dans le cas où l'ensemble paysager correspond à un parc urbain ouvert au public, les aménagements et installations légères permettant sa valorisation sont autorisés (exemples : aires de jeux, abris vélos, etc.) dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence globale du parc.

Cœur d'îlot à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les cœurs d'îlot à protéger figurant au document graphique doivent être préservés.

Au moins 90% de leur superficie doivent être maintenus en espaces verts (pleine terre et espaces plantés).

Seuls y sont autorisés les annexes et les aménagements et installations légères permettant leur valorisation, dans la limite de 10 m². Les piscines y sont interdites.

Lisière de forêt de massifs forestiers de plus de 100 hectares, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs (de 50 m de large) compris entre la forêt et le trait de lisière, toute nouvelle construction (annexe comprise) est interdite.

Seuls sont autorisés les aménagements et installations au caractère réversible et ne compromettant pas la protection des sols en bordure du front boisé. Ainsi, peuvent être admis :

- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière,
- les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés,
- les cheminements piétonniers balisés aménagés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.),
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités sylvicoles ou forestières,
- les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Alignement d'arbres à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les alignements d'arbres figurant au document graphique sont à protéger.

L'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement repéré au document graphique doit être justifié (implantation d'équipements, création d'accès, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation d'un arbre au sein d'un même alignement, d'au minimum 20/25 (circonférence du tronc en cm à 1 m du sol).

Les fosses d'arbres qui accueilleront les nouveaux individus doivent présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Arbre remarquable, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Tout abattage d'arbres repérés au document graphique est interdit sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité, qui doivent être justifiés.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Bâtiment remarquable, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

La démolition des éléments de patrimoine bâti est interdite (sauf pour motifs liés à la sécurité publique).

Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions du bâtiment et qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction existante, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Vue à préserver depuis les rues en balcon, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Nonobstant les dispositions inscrites dans les différentes zones : pour les terrains concernés par un linéaire de protection de vues à préserver depuis les rues en balcon :

- L'implantation des constructions d'une limite séparative latérale à l'autre n'est pas autorisée. De même la réalisation d'extension et d'annexe ne doit pas conduire à former une continuité bâtie d'une limite séparative latérale à l'autre.
 - o Dans le cas d'une construction existante implantée sur les deux limites séparatives latérales, son extension pourra être autorisée dans son prolongement.
- Les clôtures en bordure de voie doivent permettre d'assurer une perméabilité visuelle depuis l'espace public.

Vue à préserver depuis les rues en pente et les axes historiques, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Nonobstant les dispositions inscrites dans les différentes zones : pour les terrains concernés par un linéaire de protection de vues à préserver depuis les rues en pente et les axes historiques :

- L'implantation des constructions ne doit pas remettre en cause les éléments justifiant le caractère remarquable de la vue,
- les éléments végétaux qui structurent la vue, lorsqu'ils existent, doivent être conservés,
- un traitement végétal harmonieux de l'interface entre l'espace public et l'espace privé sera recherché.

Pour les terrains concernés par des vues à préserver depuis les axes historiques, il s'agira en outre de respecter les dispositions prévues dans les fiches annexées au présent règlement.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sentier et leurs abords à protéger

Les sentiers à protéger identifiés sur le document graphique doivent être conservés en l'état : leur emprise ne peut être diminuée.

Ils ne peuvent être utilisés à des fins de desserte principale des terrains qui le jouxtent.

Les clôtures sur les parcelles bordant un sentier à protéger identifiées au zonage doivent être composées d'éléments végétaux, éventuellement doublés d'un grillage. Il peut cependant, pour des raisons techniques, être autorisé la réalisation de murs de soutènement.

Unité fonctionnelle des zones humides prioritaires

Dans les unités fonctionnelles des zones humides prioritaires identifiées au document graphique :

- l'aménagement prévu ne devra pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées ;
- pour tout aménagement de plus de 1 000 m², il est nécessaire de vérifier le caractère humide de la zone.

Zone humide à protéger

❖ Occupation et utilisation du sol

Dans les zones humides identifiées au document graphique sont interdits :

- tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau,
- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau artificiels,
- le drainage, le remblaiement ou le comblement et les dépôts divers,
- le défrichement des landes,
- l'imperméabilisation des sols,
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans les zones humides identifiées au document graphique sont autorisés sous conditions :

- les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par le plan de gestion, s'il en existe un,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées aux deux paragraphes ci-dessus sont interdites.

Il est obligatoire de réaliser, pour les porteurs à projets, une étude floristique et pédologique préalable en cas de forte suspicion de présence de zones humides sur la parcelle.

Des zones humides potentielles sont identifiées et cartographiées sur le plan de zonage.

❖ Stationnement

Si la zone humide est ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

❖ Espaces libres et plantations

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, nuisible à l'environnement et à la santé est interdite.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.

Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles.

Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.

Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

Zones humides potentielles

Dans les zones humides potentielles, identifiées sur le document graphique, la réalisation des projets, ne peut impacter une zone humide qui serait avérée selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008. Si tel serait le cas, un dossier Loi sur l'Eau de déclaration ou d'autorisation doit être déposé auprès du bureau de l'eau de la DDT. Le projet pourrait être refusé par la police de l'eau au titre de sa non-conformité avec l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres.

Limite des plus hautes eaux connues et zone inondable dans le cas d'une crue type juin 2016

Toute nouvelle imperméabilisation de plus de 400 m² est interdite dans la limite des plus hautes eaux connues identifiées au document graphique, sauf pour les projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou si le projet présente des enjeux liés à la sécurité et la salubrité publiques.

Risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

Dans les secteurs concernés par les risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Dans les zones soumises à un aléa moyen ou fort au risque de retrait-gonflement des sols argileux, une étude de sol est obligatoire et les constructions devront respecter les recommandations édictées dans le guide "Construire en terrain argileux" annexé au PLU.

Le décret 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, applicable au 1^{er} janvier 2020, précise le contenu et la durée de validité des études géotechniques à réaliser.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les informations concernant les risques et aléas du territoire communal sont présentes dans le diagnostic du présent PLU et sur le site internet <https://www.georisques.gouv.fr/>.»

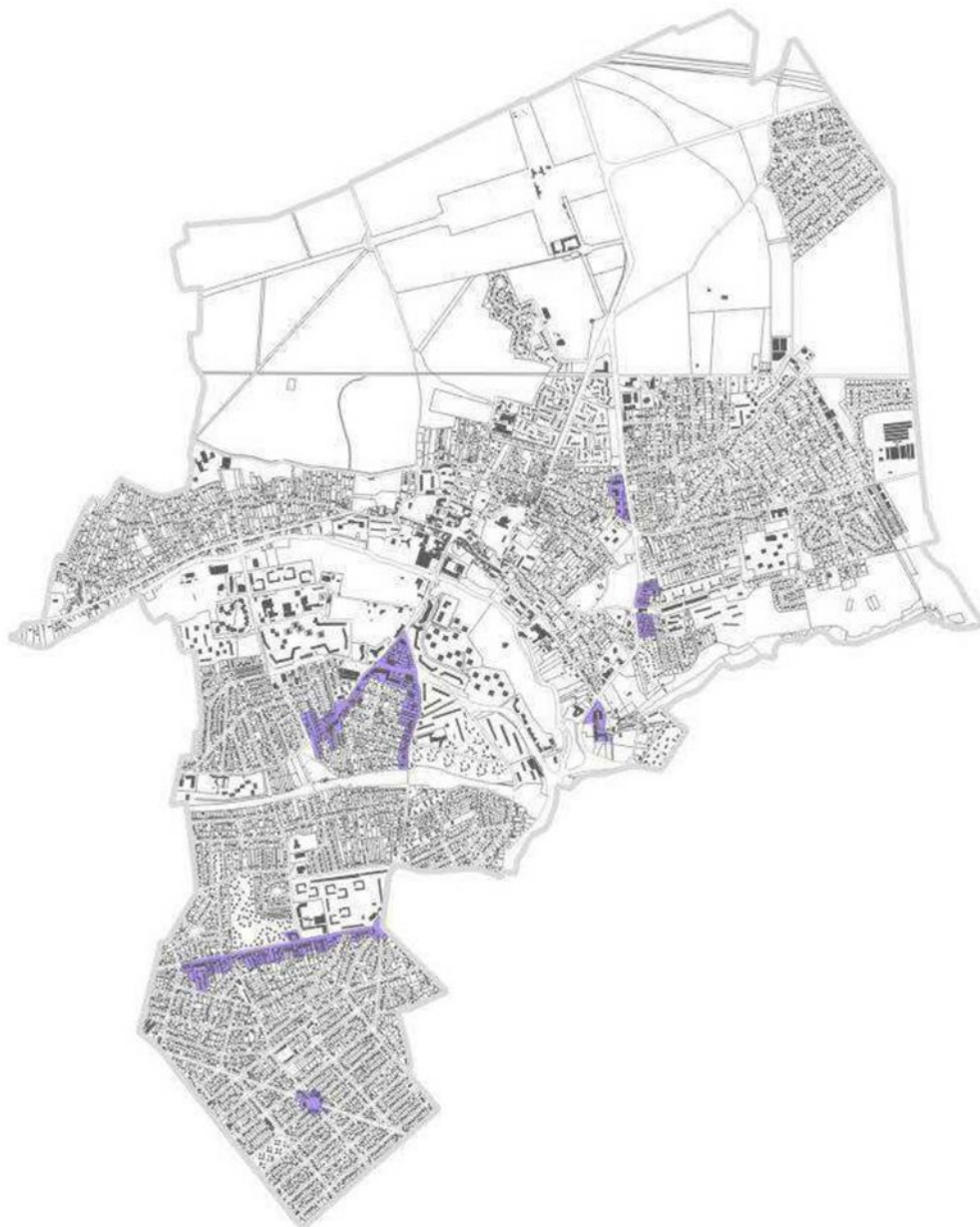
Risques inondation liés aux remontés de nappes

En plus du PPRI, la commune comporte des secteurs soumis au risque d'inondation par remontées de nappes. La réalisation d'une étude de sol avant la construction est conseillée afin de confirmer la présence de ce risque. Si la présence est avérée, les constructeurs doivent prendre des précautions particulières telles que définies sur le site <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/inondations/les-inondations-par-remontee-de-nappe>, afin de permettre l'étanchéité des constructions, notamment en cas de création de sous-sols.

Les informations concernant les risques et aléas du territoire communal sont présentes dans le diagnostic du présent PLU et sur le site internet <https://www.georisques.gouv.fr/>.»

Règlement de la zone UE

La zone correspond aux abords de grands axes stratégiques et de pôles de proximité.



Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

UE 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et autres accumulations diverses ainsi que des véhicules épaves, qu'ils relèvent ou non d'une activité professionnelle.

L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ainsi que le stationnement extérieur de caravanes /camping-cars/mobil-homes, en application des articles R111-31 à R111-51 du CU.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Les constructions destinées au commerce de gros.

Les constructions destinées à l'industrie.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 1.1 ci-dessus.

Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Les constructions destinées à l'artisanat à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
- et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une activité admise dans la zone,

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

ZONE UE

- et que leur surface de plancher n'excède pas 25% de la surface de plancher de la construction auquel elle est rattachée.
- Les centres des congrès et d'exposition à condition que l'activité ne soit pas de nature à présenter des incompatibilités avec la proximité de l'habitat.

UE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

2.1.1 Règle générale hors secteur de mixité sociale

Les opérations de construction de 8 logements ou plus ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

Les opérations de construction de plus de 40 logements doivent comporter au minimum 40% de logements locatifs sociaux.

2.2.2 Secteur de mixité sociale (L151-15 du code de l'urbanisme)

Les opérations de construction de 8 logements ou plus ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 35% de logements locatifs sociaux.

Les opérations de construction de plus de 40 logements doivent comporter au minimum 40% de logements locatifs sociaux.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol maximum est égale à 50% de la superficie de l'unité foncière y compris les bâtiments annexes.

3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

Le premier plancher habitable de la construction principale côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée ne respectant pas ces dispositions.

- La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardins, etc.) ne doit pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.
- Pour les constructions situées en bordure des rues de Concy, de Mendig, des Lauriers, Gabriel Péri, Pierre Brossolette, les ronds-points Pasteur et Gambetta et la rue Raymond Poincaré

A l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée au droit de l'alignement de ces rues :

- o le nombre de niveaux est égal à R + 1 + combles, ou R + 1 + un étage en attique avec un retrait minimum de 1.50 mètre.
- o la hauteur de la construction ne peut dépasser 9 mètres au point le plus haut.
- o Toutefois, pour les constructions dont le linéaire de façade sur rue ou parallèle à la rue est supérieur à 20 mètres, la hauteur maximum est fixée à R + 2 + combles ou un étage en attique, ne pouvant dépasser 12 mètres au point le plus haut.

Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement de ces rues : La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

- Pour les constructions situées en bordure de la rue du Maréchal Juin et à l'angle des rues du Maréchal Juin et Gabriel Péri

A l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée au droit de l'alignement de la rue :

- o Le nombre de niveaux maximum autorisé est égal à R + 3 + combles ou R + 3 + attique ; dans ce cas, le retrait en attique doit être suffisant pour garder une cohérence architecturale.
- o La hauteur de la construction ne peut dépasser 19 mètres au point le plus haut.
- o Une hauteur moindre des façades et constructions situées rue Gabriel Péri peut être imposée, afin d'assurer une transition avec le gabarit des constructions voisines situées rue Gabriel Péri.

3.2.2 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension pourront être autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- Les constructions situées sur des parcelles concernées par une ligne d'implantation obligatoire figurant sur le document graphique doivent la respecter ou s'implanter en retrait de cette dernière.

3.3.2 Règles particulières

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur du rond-point Pasteur.
- Dans le cas d'une construction existante et régulièrement édifiée ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hors les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.
- Il n'est pas fixé de règles pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur :
 - o Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
 - o S'il existe déjà, sur une parcelle voisine, une construction implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle doit, dans la mesure du possible s'implanter sur cette limite et s'appuyer, au moins en partie, sur le pignon existant.
- Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur : les constructions doivent s'implanter en retrait.
- Modalités de calcul de retrait
 - o La distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives est au minimum égale à 4 mètres.
 - o Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance mesurée au droit des ouvertures doit être égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) avec un minimum de 8 mètres.

3.4.2 Règles particulières

- Pour les extensions de constructions existantes : si une construction existante et régulièrement édifiée est implantée à une distance inférieure à celle du paragraphe 3.4.1, les extensions ou surélévations peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que les autres points du règlement soient respectés.
- Les piscines non couvertes doivent respecter les marges de retrait de 1 mètre.
- Règles relatives aux bâtiments annexes :
 - o Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites ou en retrait.
 - o Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative :
 - la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres.
 - la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres.
 - lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites, la longueur totale cumulée ne peut excéder 10 mètres.
 - o Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul minimale est de 1 mètre.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règles générales :

- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée.
- Lorsqu'il s'agit de deux constructions principales, elles doivent respecter entre elles, les marges de recul ci-après.
 - o la distance entre deux bâtiments doit être égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment le plus haut avec 4 mètres minimum,
 - o cette distance est égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus haut avec un minimum de 8 mètres si l'une des deux façades au moins comporte des ouvertures créant des vues directes.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.

ZONE UE

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction principale et une piscine (non couverte) doit être au moins égale à 2 mètres.
- La distance minimale entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle entre une construction annexe et une piscine non couverte.
- Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée ne respecte pas les dispositions fixées au 3.5.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension pourront être autorisés dans la mesure où ils respectent les autres articles du présent règlement, et sans qu'il ne soit créé de nouvelles vues directes.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 2 mètres.

Article UE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (se référer au cahier de recommandations en annexe du règlement). Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Un cahier de recommandations architecturales et paysagères vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

4.2 Les toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures Mansart sont à limiter lors d'une implantation en limite séparative ne permettant pas la mise en place de débords de toitures appropriés.
- Dans le cas d'une toiture de type Mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 60 % de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.
- Les toitures à pente doivent avoir un degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière compris entre 35° et 55°.
- La ligne de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.
- Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées si elles sont inaccessibles et uniquement dans les cas ci-dessous :
 - o pour les bâtiments annexes de faible dimension,
 - o ou ponctuellement pour certains éléments de la construction principale,
 - o et pour les constructions situées en bordure de la rue du Maréchal Juin et à l'angle des rues du Maréchal Juin et Gabriel Péri : lorsque le parti pris architectural le justifie et dans la mesure où elles prennent en compte le contexte urbain et l'environnement proche.
- Dans tous les cas, qu'il s'agisse d'une construction annexe ou d'un élément d'une construction principale, les toitures terrasses ou à faible pente doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.
- En outre, la végétalisation des toitures terrasses pourra être imposée dans le cadre d'une composition d'ensemble et au regard d'un parti pris architectural cohérent.
- L'éclaircissement des combles peut être assuré :
 - o soit par des ouvertures en lucarnes,
 - o soit par des châssis de toit,
 - o soit par des ouvertures en pignon,
 - o soit par des verrières.
- Un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastrés dans le même plan que la toiture.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

4.3 Les façades

- Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux traditionnels et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux, brique, meulière et sable teinté.

ZONE UE

- La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues ou des traitements autres (bardage, etc.).
- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les enduits de façades doivent être grattés, lisses ou talochés. Les enduits écrasés et projetés sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc.) et/ou d'enduits.

4.4 Les ouvertures

- Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit) doivent être composées entre elles.
- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

- Pour les façades sur rue :
 - o Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, néanmoins, quand leur mise en place s'avère impossible, cette verticalité pourra également être retrouvée dans le découpage de l'ouverture,
 - o Les ouvertures devront être accompagnées de volets battants dans une proportion de nature à souligner la qualité architecturale des constructions et de leur environnement.
 - o Les volets en écharpe sont interdits.
- Peuvent déroger aux dispositions précédentes concernant les façades sur rue, sous réserve qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale ni à la qualité des lieux :
 - o les portes de garage,
 - o les ouvertures associées aux extensions modérées des constructions,
 - o les ouvertures des constructions de conception architecturale contemporaine.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et en harmonie avec la composition de la façade. La partie inférieure des garde-corps des terrasses situés en attique, devra être pleine.
- Concernant les balcons, les loggias et terrasses :

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

ZONE UE

Pour les constructions situées en bordure de la rue du Maréchal Juin et à l'angle des rues du Maréchal Juin et Gabriel Péri :

- En façade sur rue :
 - les loggias pourront être admises sous réserve qu'elles participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain,
 - les terrasses situées au niveau attique sont autorisées, la partie inférieure des garde-corps des terrasses devra être pleine,
 - les balcons sont interdits.
- Pour les autres façades, les balcons, les loggias et terrasses pourront être admis sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain.

Pour les autres rues :

- En façade sur rue, les balcons et terrasses ne sont autorisés qu'à condition d'être situés sur une construction implantée à 8 mètres minimum de l'alignement et sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain.
- Pour les autres façades : les balcons et les terrasses pourront être admis sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain.
- Les loggias sont interdites.

4.5 Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
 - les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
 - lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
 - l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
 - lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
 - lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille

des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;

- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre, ne pas présenter de saillie en façade et ne pas être visible depuis le domaine public. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

4.6 Les éléments techniques

- Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation, etc.) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

- Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

- Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

ZONE UE

▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre :

- Il s'agira de rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, etc.), sur le rythme et les dimensions des percements.
- En toiture, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture et être de la même couleur que la toiture.
- La création de fenêtre de toit peut aussi être l'occasion d'installer des panneaux et de les associer dans une composition d'ensemble.

En façade sur rue, les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être implantés en surimposition de la toiture.

▪ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

- Leur pose en façade sur rue est interdite.
- Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.
- Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

4.7 Les clôtures et les portails

4.7.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en se rattachant de manière explicite à l'architecture de la construction dont elles délimitent les parcelles et en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc.) est interdit.

4.7.2 En bordure des voies

- La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre meulière.
- Sinon elle sera constituée d'un ensemble homogène composé d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmonté de lisses ou barreaudages (pouvant être doublé de végétation), le tout ajouré alternant un plein et un vide à raison d'un vide représentant environ un tiers du plein.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

ZONE UE

- La mise en place d'un festonnage pourra être autorisée à condition que celui-ci présente un traitement qualitatif et qu'il soit placé derrière le barreaudage et de même couleur.
- Dans tous les cas, la hauteur totale, y compris poteau et chapeau, ne doit pas dépasser 1.80 mètre. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec les clôtures voisines.
- Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives et alignés aux autres éléments de la clôture.
- La largeur maximale des portails est fixée à 3,50 mètres.
 - o Dans le cas de contraintes techniques avérées et pour répondre aux exigences de sécurité des accès, cette largeur pourra être augmentée d'un mètre.

4.7.3 En limites séparatives

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.).
- Dans tous les cas, sa hauteur n'excèdera pas 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- Au-delà des 5 mètres mesurés à partir de l'alignement, et afin de tenir compte de différences de niveaux entre les terrains mitoyens, une hauteur supérieure pourra être autorisée au regard de l'intégration du projet dans le site et de l'impact généré.

4.7.4 Dispositions particulières

- Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.
- Dans le cas de clôture en pente dont le pourcentage est supérieur à 6%, il pourra être autorisé une majoration de 30 cm de hauteur, dans le respect de l'intégration de la clôture dans son environnement et notamment compte tenu des clôtures voisines.
- Afin de favoriser les fonctionnalités écologiques de la trame verte, les clôtures en limites séparatives des espaces naturels, notamment les espaces boisés, et cœurs d'îlot, doivent en tout état de cause ménager en partie basse, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune
- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article UE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 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 les pentes naturelles des terrains ainsi que 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. Tout abattage d'arbre devra être compensé par la plantation d'un nouvel arbre.
- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

5.2 Obligations de planter

5-2-1 Les espaces-de pleine terre

- Les espaces de pleine terre, doivent correspondre au minimum à 25% de l'unité foncière et ne peuvent être affectés au stationnement. Pour les constructions situées en bordure de la rue du Maréchal Juin et à l'angle des rues du Maréchal Juin et Gabriel Péri, ils doivent correspondre à 15 % de l'unité foncière et ne peuvent être affectés au stationnement.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.

5-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sablés ou pavés doivent être privilégiés aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les arbres exigés doivent être plantés au niveau des places de stationnement sauf contraintes techniques (liées, par exemple, à l'absence de pleine terre).

5-2-3 Essences végétales

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

5-2-4 Règle particulière

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article UE 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante et si le nombre de logements existants est maintenu.
- En cas de changement de destination, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous ou de l'appartenance à un seul et même logement.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les autres habitations : 2 places de stationnement par logement dont une place couverte au minimum.

Dans le cas d'une construction existante, il pourra être dérogé à l'obligation de maintien d'une place de stationnement couverte uniquement dans le cas où celle-ci était initialement située dans le volume principal de construction et non en annexe, afin de permettre l'aménagement de la « pièce en plus » (chambre, bureau, etc.).

- Dans ce cas, l'ensemble des places demandées devront tout de même être retrouvées sur l'unité foncière du projet.

ZONE UE

- Les places de stationnement couvertes présentes en construction annexe (garage indépendant, porche à voiture, ...) devront obligatoirement être maintenues ou retrouvées.
- Au-delà de deux logements par bâtiments, les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol. Toutefois, ne sont pas concernées par cette obligation les places de stationnement destinées aux personnes handicapées conformément à la réglementation en vigueur et les places de stationnement liées à la réalisation de logements locatifs sociaux.
- Pour les constructions à destination de bureaux :
 - 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher destinée aux bureaux.
- Pour les constructions à destination de commerces et activités de services :
 - 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher destinée aux commerces.
- Pour les constructions à destination d'entrepôt :
 - au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher destinée aux entrepôts.
- Pour les constructions à destination de l'artisanat :
 - au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher destinée à l'industrie.
- Pour les hôtels et les autres hébergements touristiques :
 - 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
 - Il doit notamment être réalisé :
 - 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique, etc.
 - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, etc.
 - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré,
 - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.
- Pour les cinémas, les centres de congrès et d'exposition :
 - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'activité, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare RER (périmètre de 500 m représenté sur le document graphique)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-Imc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

ZONE UE

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : il est exigé la réalisation de 0,5 place de stationnement par logement (selon l'article R.151-46 du Code de l'urbanisme, 3 places d'hébergement en résidence pour personnes âgées dépendantes ou en résidence universitaires équivalent à un logement).
- Autres habitations : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.
- Bureau : il est exigé :
 - o au minimum, 1 place par 50 m² de surface de plancher (reprise de la règle générale),
 - o et au maximum, 1 place par 45 m² de surface de plancher.

6.2 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.
- Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	1 place par logement jusqu'à 2 pièces. 2 places par logement de 3 pièces et plus.
Commerce et activité de service	Le nombre de places doit être égal à 10% de la capacité totale du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements exigés au maximum.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit être égal à 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment et 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Le nombre de places doit être égal à 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement affectées aux deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks, etc.) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés et dimension minimale

- Il est autorisé un accès par unité foncière. Dans le cas où l'unité foncière serait bordée de plusieurs voiries, un deuxième accès pourra être autorisé s'il n'occasionne aucune gêne ou problème de sécurité, et s'il favorise le désengorgement des voies où le stationnement est une problématique avérée. L'accès ne pourra être inférieur à 2m50 de large.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être abaissée à 6 mètres en cas de voirie partagée et conforme aux normes en vigueur, ou abaissé à 5 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

ZONE UE

- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UE 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

8.2 Assainissement

- Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

- Les constructions devront respecter les règlements eaux usées et eaux pluviales du SyAGE, annexés au présent PLU.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des effluents non domestiques résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces effluents.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

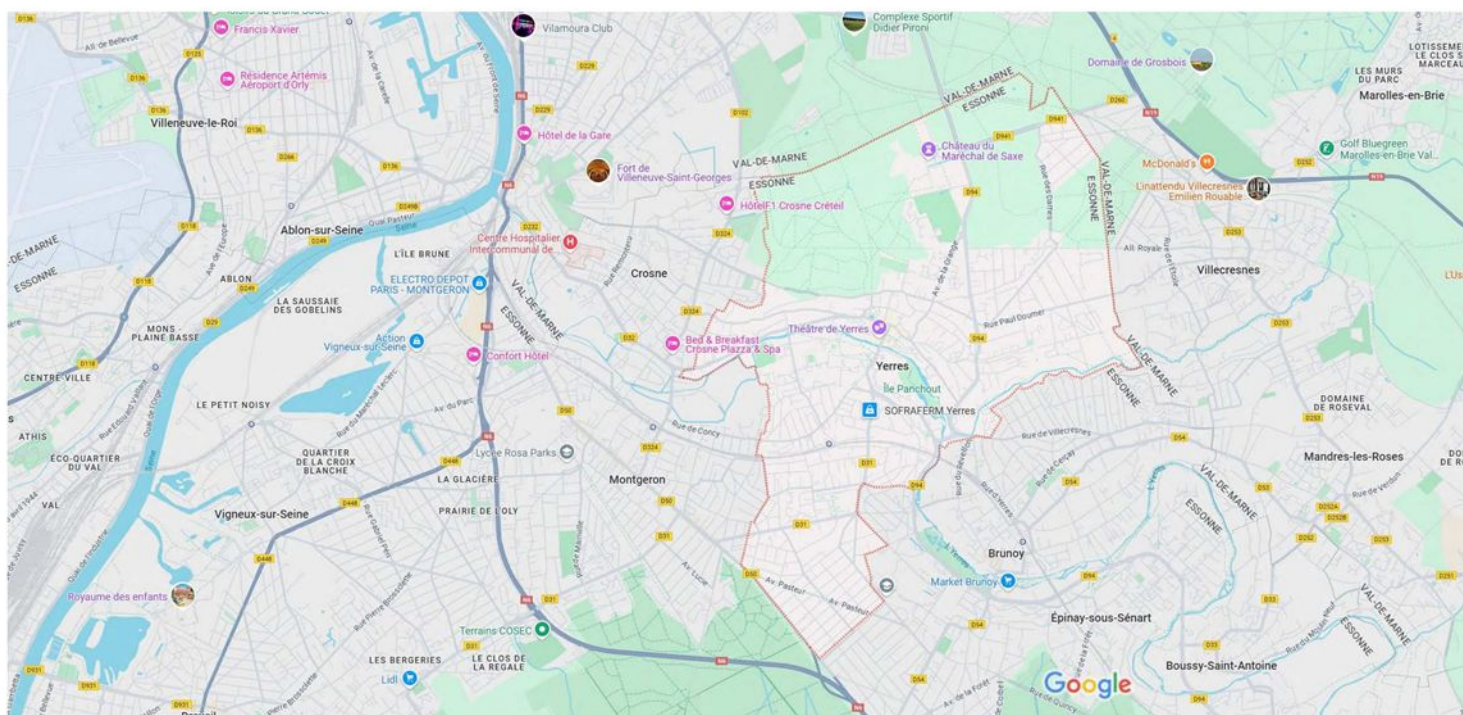
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle, sans rejet au réseau, dans les conditions fixées par le règlement du SYAGE en vigueur et pris en application de l'article L. 1331-1 du code de la santé publique. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

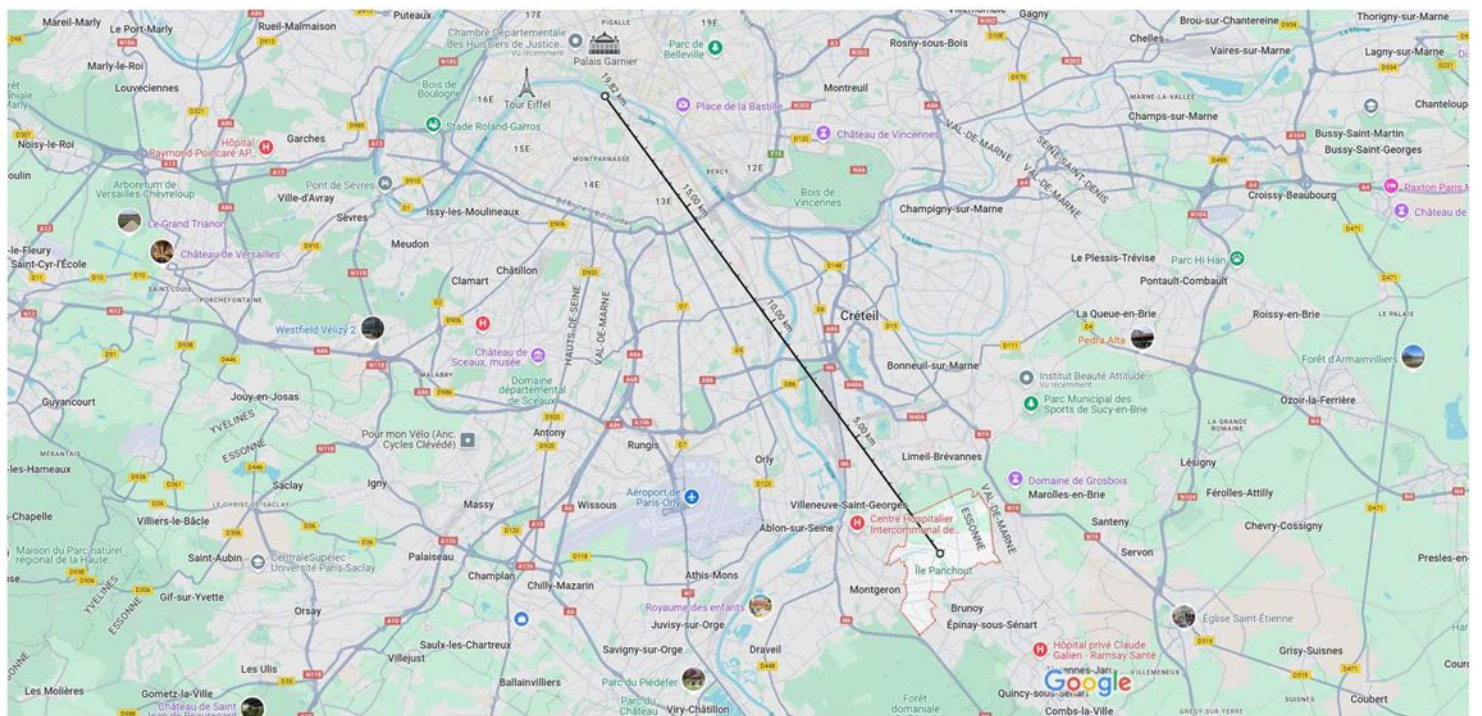
8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou changement de destination, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Cet espace doit être le moins visible possible depuis l'espace public et être traité de manière qualitative pour s'intégrer au tissu.





Population et ménages

Indicateurs	Yerres	France
Population	28 699	67 408 052
Densité de population (hab/km²)	2 916,6	106,5
Superficie (km²)	9,8	632 702,3
Nombre de ménages	12 028	30 528 367

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2021

Logement

Indicateurs	Yerres	France
Nombre de logements	12 852	37 155 918
Part des résidences principales (%)	93,6	82,2
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	1,0	9,7
Part des logements vacants (%)	5,4	8,1

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2021

Emploi - Chômage

Indicateurs	Yerres	France
Emploi total au lieu de travail	4 603	27 368 147
dont part des emplois salariés (%)	80,6	86,3
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	78,6	74,7
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	9,7	12,1

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2021

Etablissements

Indicateurs	Yerres	France
Nombre d'établissements employeurs actifs au 31/12	539	2 379 060
Part établissements sans salarié dans étab. employeurs actifs au 31/12 (%)	10,0	9,9
Part établissements de 1 à 9 salariés dans étab. employeurs actifs au 31/12 (%)	75,9	71,9
Part établissements de 10 salariés ou plus dans étab. employeurs actifs au 31/12 (%)	14,1	18,2

Source : Insee, Fichier LLocalisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2022

Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Yerres	France
Variation de population (%)	- 0,1	0,3
- due au solde naturel (%)	0,4	0,2
- due au solde entrées/sorties (%)	- 0,6	0,1

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2015-2021

Naissances - Décès

Indicateurs	Yerres	France
Naissances domiciliées	297	676 643
Décès domiciliés	205	637 067

Source : Insee, État civil - 2023

Revenus

Indicateurs	Yerres	France
Nombre de ménages fiscaux	11 880	28 655 387
Part des ménages fiscaux imposés (%)	N/A	N/A
Médiane du niveau de vie (€)	28 170	N/A
Taux de pauvreté (%)	N/A	N/A

Source : Insee, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) - 2021

Certaines données sont non disponibles au niveau France entière (France métropolitaine uniquement)

Effectifs dans les établissements

Indicateurs	Yerres	France
Effectifs présents la dernière semaine de décembre	3 930	26 122 212
Part de l'agriculture (%)	0,0	1,1
Part de l'industrie (%)	3,6	12,4
Part de la construction (%)	11,3	6,2
Part du commerce, transport, services (%)	34,3	48,6
Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	50,8	31,8

Source : Insee, Fichier LLocalisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2022