

REGLEMENT DE LA ZONE UI

RAPPEL : l'ensemble des dispositions du PAGD (Plan d'Aménagement et de Gestion Durable) et du règlement du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de l'Yerres (validé le 13 octobre 2011) s'imposent en terme de compatibilité au PLU d'Epinay-sous-Sénart.

De plus, le règlement du PLU devra prendre en compte le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE.

La zone UI intègre la zone d'activités d'Epinay-sous-Sénart.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la commune d'Epinay-sous-Sénart.

D'une part,

L'ensemble de la basse vallée de l'Yerres est concerné par les risques d'inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Yerres (approuvé par arrêté préfectoral du 18 juin 2012), définissant les secteurs inondables, est annexé au présent PLU.

D'autre part,

La majeure partie des zones urbaines de la commune d'Epinay-sous-Sénart présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les constructions et installations à usage agricole,

Les constructions à usage d'habitation à l'exception que celles autorisées en UI 2.1.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.

Les installations classées hormis celles autorisées à l'article UI 2.

Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UI 2.

Les activités causant des nuisances sonores

Les activités hôtelières

Les installations, ouvrages, travaux, activités situés dans le lit majeur des cours d'eau délimité par la limite des Plus Hautes eaux Connues (carte n°42 bis de l'atlas cartographique) pour l'Yerres et l'aval du Réveillon ou dans une bande de 5 m de part et d'autre du haut de berge des autres cours d'eau et entraînant une nouvelle imperméabilisation des sols et soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 et L.511-1 à L.511-2 du code de l'environnement et de l'article 3.2.2.0 de la nomenclature issue du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006.

ARTICLE UI-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone.

Les constructions et installations à usage artisanal, commercial, industriel ou de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers
- ou à des aménagements hydrauliques
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Les installations indiquées à l'article 5 du règlement du SAGE de l'Yerres sont interdites sauf dans les cas suivants :

- le projet est déclaré d'utilité publique (DUP) ou le projet est déclaré d'intérêt général (DIG)
- et le projet présente des enjeux liés à la sécurité publique ou à la salubrité publique tel que définis par l'article L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les équipements de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La restauration sera autorisée à condition que celle-ci soit en lien avec les activités des entreprises existantes dans la zone d'activités (restauration d'entreprise, collective, ...).

Les activités commerciales sont autorisées à condition d'être compatibles avec le caractère industriel et tertiaire de la zone UI et de présenter une surface de plancher supérieure à 800 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Rappel :

Article 682 du code civil :

«le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.»

3.1. Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent

- présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir :

- des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.
- Une largeur d'emprise minimale de **7 mètres** (comprenant **1, 50 mètre** de largeur de trottoir au minimum)

Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

3.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes du présent article 3 ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles

ARTICLE UI-4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'article 4 de la zone UI devra être conforme aux prescriptions du SAGE de l'Yerres.

4.1. Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement du service d'assainissement.

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 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 L 1331-10 du code de la santé publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité de ce type d'effluent.

L'autorisation de déversement se fait par convention de déversement qui précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, par un dispositif adapté à l'opération et au terrain

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation 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.

Rappel :

- Conformément à l'article 640 du code civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fonds inférieur.

4.3. Electricité – Télécommunications

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir, sauf contrainte technique particulière.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4. Déchets

Pour toute création de plus de **300 m²** de surface de plancher de constructions destinées à l'habitat, des locaux de stockage des déchets doivent être aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

ARTICLE UI -5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Dispositions générales

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à **5 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

6.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un retrait au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue.

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

7.1. Dispositions générales

Toute construction doit être implantée en limite séparative ou avec un retrait de **4 mètres** minimum des limites séparatives.

7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

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

8.1. Dispositions générales

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à **4 mètres**.

8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI-9 - EMPRISE AU SOL

Définition de l'emprise au sol : projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps. La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

9.1. Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol maximum est de :

- **50 %** de la surface de l'unité foncière.

9.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UI-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

La hauteur se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'à :
 - L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur est :
 - l'égout du toit le plus haut en cas de toits de hauteurs différentes.
 - Ou l'égout du toit des lucarnes ou des relevés de toiture, dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à 1/3 largeur de la façade.
 - L'acrotère en cas de toiture terrasse

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- **7 mètres** à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

11.2. Façades - Matériaux - Couleurs

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les façades en retrait du domaine public ou des limites latérales visibles depuis la voie publique doivent être traitées comme des façades principales.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

11.3. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures terrasses doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection de l'étanchéité. Des revêtements de type dallage, gazon, plantations doivent être privilégiés.

11.4. Les clôtures

Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

Les clôtures en limite de voie doivent être doublées d'une haie vive constituée d'au moins deux essences différentes.

11.5. Les éléments techniques

11.5.1 Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.5.2. Les dispositifs de production d'énergie solaire

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture.

11.5.3. Les éléments des climatiseurs

Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

ARTICLE UI-12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement exigées au titre de l'article UI 12.1 doivent avoir une surface minimale de 2,50 x 5,00 m.

12.1. Normes par type de construction

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Modalités de calcul des places de stationnement :

- Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de $40 m^2$ de surface de plancher réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de $30 m^2$ de surface de plancher, est de une.

12.1.1. Constructions à usage de logements

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, il est exigé la création d'au moins :

- Une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à $40 m^2$,
- deux places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre $40 m^2$ et $100 m^2$
- trois places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à $100 m^2$

12.1.2. Constructions à usage de bureaux, d'activités industrielles et artisanales :

Une place de stationnement doit être créée par tranche de $60 m^2$ de surface de plancher réalisée.

De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

12.1.3. Constructions à usage d'activités commerciales :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il doit être réalisé une place de stationnement par tranche de $50 m^2$ de surface de plancher réalisée.

De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

12.1.4. Constructions à usage de restauration :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction. Une place de stationnement doit être créée par tranche de 40 m² de surface de plancher réalisée.

12.1.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

12.2. Livraison

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.3. Stationnement des cycles non motorisés

Il est exigé au minimum :

- 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme :

- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

ARTICLE UI-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces Boisés Classés

Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par deux arbres d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière.

Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées avec des essences locales (et non imperméabilisées) sur au moins 20 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les dépôts et aires de stockage doivent être dissimulées depuis l'espace public par un écran végétal.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

**SECTION 4 : PERFORMANCES ENERGETIQUES / ENVIRONNEMENTALES
ET INFRASTRUCTURES / RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

ARTICLE UI-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

**ARTICLE UI-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Sans objet