P E R T H E S

E N

G A T I N A I S

SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

5.1- REGLEMENT

MAIRIE DE PERTHES EN GATINAIS

77930 PERTHES EN GATINAIS
Tel : 01 60 66 10 23
Fax : 01 60 66 02 09

Urbanisme Paysage Architecture
AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, rue Saint Georges 75009 PARIS
tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial 4

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 4

Article 3 - Division du territoire en zones 5

Article 4 - servitudes d'urbanisme 6

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions propres aux zones Ua, Ub, Uc et Ud 8

Chapitre II - Dispositions propres à la zone Ue 23

Chapitre III - Dispositions propres à la zone Uf 30

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone UX 37

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - Dispositions propres à la zone 1AU 45

Chapitre II - Dispositions propres à la zone AUx 55

Chapitre III - Dispositions propres à la zone 2AU 63

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone A 66

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I - Dispositions propres aux zones N et Ntvb 76

Chapitre II - Dispositions propres aux zones Na, Nb, Nc, Nd et Ne 83

ANNEXES

NUANCIER 92

NUANCIER « CONSTRUCTIONS AGRICOLES » 100

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PERTHES EN GATINAIS située dans le département de la SEINE ET MARNE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - les articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 du code de l'urbanisme.

2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n°6 du présent P.L.U..

3 - les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment:

- les périmètres sensibles,
- les zones de droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
- les secteurs sauvegardés,
- les périmètres de restauration immobilière,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres d'agglomérations nouvelles,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général.

4 - la loi n°85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.

5 - le schéma directeur de la région d'Ile-de-France approuvé le 26 avril 1994 qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111.1.1. du Code de l'Urbanisme.

6 - la loi n°91.662 du 1er juillet 1991 (loi d'orientation sur la ville).

7 – la loi relative à la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995.

8 - la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998

9 – la loi relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000

10 – la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000.

11 – les lois relatives à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 et du 1er août 2003.

12 – la loi relative à l'urbanisme et l'habitat du 2 juillet 2003.

13 – la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006.

14 – la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009

15 - la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009

16 – la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite Grenelle II…

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n°4 du dossier.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- **la zone Ua** référée au plan par l'indice Ua,
- **la zone Ub** référée au plan par l'indice Ub,
- **la zone Uc** référée au plan par l'indice Uc,
- **la zone Ud** référée au plan par l'indice Ud,
- **la zone Ue** référée au plan par l'indice Ue,
- **la zone Uf** référée au plan par l'indice Uf,
- **la zone UX** référée au plan par l'indice UX,

3 – Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- **la zone 1AU** référée au plan par l'indice 1AU,
- **la zone AUX** référée au plan par l'indice AUX,
- **la zone 2AU** référée au plan par l'indice 2AU,

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont:

- **la zone Aa** référée au plan par l'indice Aa,
- **la zone Ab** référée au plan par l'indice Ab,
- **la zone Ac** référée au plan par l'indice Ac,
- **la zone Atvb** référée au plan par l'indice Atvb,

4 - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :

- **la zone N** référée au plan par l'indice N,
- **la zone Ntvb** référée au plan par l'indice Ntvb,
- **la zone Na** référée au plan par l'indice Na,
- **la zone Nb** référée au plan par l'indice Nb,
- **la zone Nc** référée au plan par l'indice Nc,
- **la zone Nd** référée au plan par l'indice Nd,

5 - Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles :

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.
Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3 – Desserte et accès
Article 4 - Desserte par les réseaux
Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 - Emprise au sol des constructions
Article 10 - Hauteur maximale des constructions
Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12 - Stationnement
Article 13 - Espaces libres et plantations
Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 – SERVITUDES D'URBANISME

Des servitudes d'urbanisme particulières peuvent être instituées dans le cadre de l'élaboration d'un P.L.U.. Elles sont régies par des dispositions spécifiques du code de l'urbanisme. Il s'agit :

- des espaces boisés classés,
- des emplacements réservés,
- de l'interdiction des constructions ou installations dans un périmètre délimité,
- des emplacements réservés pour des programmes de logements,
- des localisations délimitées des ouvrages publics ou d'intérêt général,
- de localiser des secteurs délimités dans lesquels un pourcentage de logements peut être affecté à des logements locatifs.

Ces servitudes, qui se superposent aux zones du P.L.U., peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol, aux termes des articles L. 130-1, L.123.1 5 et L.123-2 du code de l'urbanisme.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES Ua, Ub, Uc et Ud

PRESENTATION DES ZONES

(extrait du rapport de présentation)

Les zones Ua, Ub, Uc et Ud correspondent au village et aux hameaux de La Planche et du Monceaux. Elles regroupent principalement des constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs, d'artisanat et de commerces. Elles participent à la mixité fonctionnelle qu'il convient de favoriser, mettant en relation de proximité les services et l'habitat.

Pour la partie la plus ancienne de l'urbanisation, elle présente un paysage urbain caractérisé par des implantations à l'alignement, des murs de clôtures, des implantations sur les limites séparatives et pour certaines parties un parcellaire de petite taille et une emprise importante (le noyau villageois). Les secteurs les plus anciens des hameaux présentent des caractéristiques similaires avec toutefois une densité moindre. Ce paysage urbain spécifique concourt à la fondation de l'identité communale. Il convient de le préserver.
Pour les parties récentes, les constructions sont en retrait par rapport à la rue, souvent détachées des limites de propriété, le parcellaire est de taille moyenne voire de grande taille et l'emprise est faible.

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

La zone Ua correspond au noyau villageois c'est-à-dire la partie la plus ancienne du village.

La zone Ub correspond essentiellement aux extensions urbaines de la deuxième moitié du 20éme siècle du village.
Elle comprend un secteur Ub1, situé au sud-est du bourg à côté du collège, comprenant de nombreux boisements versés en espaces boisés classés sur le document graphique. Son développement devra être très modéré pour conserver le caractère boisé et jardiné de ce secteur qui en fait son agrément.

La zone Uc correspond aux noyaux historiques des hameaux de La Planche et du Monceau.

La zone Ud correspond aux extensions récentes des hameaux.

Une orientation d'aménagement a été élaborée sur « le chemin des Mariniers » afin d'organiser son aménagement et sa construction.
L'orientation d'aménagement N°3.1. « Le chemin des Mariniers » présente les orientations d'aménagement de la zone 1AU replacées dans le contexte de l'îlot dans son ensemble ce qui concerne aussi la zone Ub.

Dans la perspective d'une ouverture à l'urbanisation du cœur d'îlot délimité par :
- la rue du Grand Moulin,
- la rue de Milly,
- le chemin rural n°2 dit des Mariniers,
- la voie communale n°10 de Saint Germain sur Ecole à Perthes en Gâtinais.

Une orientation d'aménagement a été élaborée sur « le cœur d'îlot » afin de préserver les conditions d'un développement harmonieux et respectueux du voisinage.
L'orientation d'aménagement N°3.2. « Le cœur d'îlot » présente d'ores et déjà les orientations d'aménagement principales de la zone 2AU replacées dans le contexte de l'îlot dans son ensemble ce qui concerne aussi les zones Ua et Ub.

Dans la perspective d'une ouverture à l'urbanisation de l'îlot de la mairie, une orientation d'aménagement a été élaborée afin de préserver les conditions optimum de son urbanisation future.

L'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village » présente d'ores et déjà les orientations d'aménagement principales des zones Ue et Uf replacées dans le contexte du centre du bourg élargi, ce qui concerne aussi les zones Ua et Ub.

Les orientations d'aménagement portent essentiellement dans les zones Ua et Ub sur le réseau de liaisons douces et sur la localisation d'espaces de jardin.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.5 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

. Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

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

. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. (article R123-10-1 du code de l'urbanisme)

REGLEMENT

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZONES Ua, Ub, Uc, Ud :

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.

Dans les zones Ub, Uc et Ud :
- La construction de plusieurs bâtiments destinés à l'habitat est interdite sur une même unité foncière. Cependant dans le cas de plusieurs constructions existantes à la date d'approbation du PLU sur une même unité foncière, leur aménagement et leur extension à usage d'habitat est autorisé à l'article 2.

Dans la zone Ub :
- La construction de plusieurs bâtiments destinés à l'habitat est interdite sur une même unité foncière, excepté pour les logements de fonction liés à une construction ou une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le long des canalisations de gaz :

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 100

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL et IRE) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème catégorie.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 250

- Sur une distance de 25 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- Sur une distance de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème catégorie.
- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 300

- Sur une distance de 35 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème catégorie.
- Sur une distance de 70 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Le long des canalisations de gaz, le document graphique N°4 pour des raisons de lisibilité fait seulement apparaître la zone IRE.

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

ZONES Ua, Ub, Uc, Ud :

Sont autorisés sous condition :

A condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative et qu'il n'y ait pas d'incompatibilité avec la sécurité et la salubrité :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité située sur la même unité foncière.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient le complément d'une exploitation agricole existante située sur la même unité foncière.

- L'aménagement et l'extension à destination d'habitat des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE 3 – DESSERTE ET ACCES

ZONES Ua, Ub, Uc, Ud :

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

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

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

La desserte et les accès seront créés en compatibilité avec les orientations d'aménagement N°3.1. « Le Chemin des Mariniers », N°3.2. « Le cœur d'îlot » et N°3.3. « Le cœur du village ».
Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.
Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ZONES Ua, Ub, Uc, Ud :

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

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

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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 l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective – communications numériques

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

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

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

ZONES Ua, Ub, Uc, Ud :

Il n'est pas fixé de règle.

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

ZONES Ua, Ub, Uc, Ud :

Dans les zones Ua et Uc :

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.
- Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur l'unité foncière
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

L'implantation des constructions se fera en compatibilité avec les orientations d'aménagement n°3.2.

Dans les zones Ub et Ud :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

L'implantation des constructions se fera en compatibilité avec les orientations d'aménagement n°3.2.

Dans les zones Ub, Uc et Ud :

Le long des voies bordées par une bande de constructibilité légendée « bande de constructibilité » au document graphique :

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Seules les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher du bâtiment concerné, peuvent être implantées au-delà.

Dans les zones Uc et Ud :

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13.

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

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ZONES Ua, Ub, Uc, Ud :

Dans les zones Ua, Ub, Uc et Uc :

Les constructions principales peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
- 5 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres si la façade est aveugle.

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

L'implantation des constructions se fera en compatibilité avec les orientations d'aménagement n°3.2.

En outre dans le secteur Ub1 :

Toutes les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
Celui-ci sera au moins égal à 5 mètres.

Dans les zones Uc et Ud :

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13.

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

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

ZONES Ua, Ub, Uc, Ud :

Dans les zones Ua, Ub, Uc, Ud :

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

Dans la zone Ua :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les zones Ub, Uc et Ud :

Les annexes à la construction principale si elles ne sont pas accolées doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres.

L'implantation des constructions se fera en compatibilité avec les orientations d'aménagement n°3.2.

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

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ZONES Ua, Ub, Uc, Ud :

Dans les zones Ua, Ub, Uc, Ud :

Il n'est pas fixé de règle pour :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m.

Dans la zone Ua :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

Dans la zone Ub :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

En outre dans le secteur Ub1 :
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

Dans la zone Uc :

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

Dans la zone Ud :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

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

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONES Ua, Ub, Uc, Ud :

Dans les zones Ua, Ub, Uc, Ud :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), cheminées exclues.

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

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

Dans la zone Ua :

La hauteur maximale de toutes les constructions nouvelles est fixée à 11 mètres.
La hauteur de la construction peut être portée à la hauteur du bâtiment mitoyen le plus élevé.

Dans les zones Ub, Uc et Ud:

La hauteur maximale de toutes les constructions nouvelles est fixée à 9 mètres.

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

ZONES Ua, Ub, Uc, Ud :

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

Les toitures

Dans la zone Ua :

Les combles des constructions principales et des constructions annexes dont la hauteur totale excède 3.50 mètres seront composés d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45° et ne comporterons aucun débord sur les pignons.

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

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dont l'architecture d'origine intégrait une couverture en tuiles plates, les couvertures seront réalisées en tuiles plates de terre cuites vieillies et nuancées 26/80 au m2, à l'exclusion du brun uni et du jaune, sans débordements en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. Les faîtages seront réalisés à crêtes et embarrures et la rives seront maçonnées à l'exclusion des tuiles à rabat.

Dans les zones Ub, Uc et Ud :

Les combles des constructions principales et des constructions annexes dont la hauteur totale excède 3.50 mètres seront composés d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comporterons aucun débord sur les pignons.

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

Dans les zones Ua, Ub, Uc, Ud :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les débords sur les pignons sont admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.
L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

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

Les règles ci-dessus du paragraphe « Les toitures » ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique…) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée. Toutefois, les panneaux solaires en toiture doivent être installés soit :
  - soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public,

- soit occuper l'ensemble d'un seul et même pan de toiture.

- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
Les couleurs « blanc pur et blanc cassé » sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes … doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public, les nuisances sonores doivent également être prévenues de façon satisfaisante.

Les clôtures

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

Dans la zone Ua :
La continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'une clôture implantée à l'alignement constituée :
- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Dans les zones Ub, Uc et Ud :
La continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'une clôture implantée à l'alignement constituée :
- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé d'une haie (plantée sur le terrain privé) ou de plantes grimpantes.
La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Dans la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13, les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présentées un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m, excepté pour les clôtures le long du domaine autoroutier.
Les clôtures doivent également être amovibles pour laisser le passage aux personnes et aux engins d'entretien de la rivière Ecole et du Ru du Rebais.

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier figurant en annexe du présent règlement.

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4, en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement dont l'aspect est en harmonie avec l'aspect du mur.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

ZONES Ua, Ub, Uc, Ud :

1 - Principes

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

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

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

Une surface moyenne de 25 m^2 par emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles, dégagement compris sera prévue.

Dans les zones Ua et Ub :

L'implantation des constructions à destination de stationnement se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.2. « Le cœur d'îlot ».

Dans les zones Uc et Ud :

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

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

Dans la zone Ua :

Construction à destination d'habitat

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher de construction.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'artisanat, de commerce ou de bureaux
Aucune place de stationnement n'est exigée.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier
Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel.

Dans les zones Ub, Uc et Ud:

Construction à destination d'habitat

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher.

Construction à destination d'artisanat
Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination de commerces, de bureaux
Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier
Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ZONES Ua, Ub, Uc, Ud :

Espaces boisés classés :

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

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Dans la zone Ua :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

Dans les zones Uc et Ud :

Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges de la rivière Ecole et du ru du Rebais sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

Dans les zones Ub, Uc et Ud:

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).
Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon…).
Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m^2 de superficie.

Lorsque les clôtures sont constituées par des haies, il est recommandé de les concevoir suivant les principes définis dans le cahier de recommandations.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ZONES Ua, Ub, Uc, Ud :

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ue

PRESENTATION DES ZONES

(extrait du rapport de présentation)

La zone Ue recouvre des équipements publics existants et des terrains voués à l'implantation d'équipements collectifs.
Elle est concernée par l'orientation d'aménagement « cœur de village ».

Elle est située en entrée du village de part et d'autre de la route de Chailly en Bière.

La principale occupation ou utilisation du sol autorisée est :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la perspective d'une ouverture à l'urbanisation de l'îlot de la mairie, une orientation d'aménagement a été élaborée afin de préserver les conditions optimum de son urbanisation future.

L'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village » présente d'ores et déjà les orientations d'aménagement principales des zones Ue et Uf replacées dans le contexte du centre du bourg élargi, ce qui concerne aussi les zones Ua et Ub.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

. Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

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

REGLEMENT

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZONE Ue :

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Ue2.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.

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

ZONE Ue :

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions à destination d'habitation à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE 3 – DESSERTE ET ACCES

ZONE Ue :

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

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

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

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

La desserte et les accès seront créés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village ».

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.
Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ZONE Ue :

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

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

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en

œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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 l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective – communications numériques

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

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

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

ZONE Ue :

Il n'est pas fixé de règle.

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

ZONE Ue :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ZONE Ue :

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
- 5 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres, si la façade est aveugle.

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

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

ZONE Ue :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ZONE Ue :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONE Ue :

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ZONE Ue :

Toutes Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
Les couleurs « blanc pur et blanc cassé » sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes … doit être intégré à la composition de la façade et

de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public, les nuisances sonores doivent également être prévenues de façon satisfaisante.

Les clôtures

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

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

ZONE Ue :

1 - Principes

Une surface moyenne de 25 m^2 par emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles, dégagement compris sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

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

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ZONE Ue :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

Lorsque les clôtures sont constituées par des haies, il est recommandé de les concevoir suivant les principes définis dans le cahier de recommandations.

L'aménagement des espaces verts et leur plantation se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village ».

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ZONE Ue :

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Uf

PRESENTATION DES ZONES

(extrait du rapport de présentation)

C'est un secteur déjà bâti dans lequel réside encore de nombreuses possibilités de construction au regard de sa situation au centre du bourg. C'est pourquoi pour préserver ce potentiel dans l'attente de la réalisation des études d'un projet visant à conforter le centre bourg la zone Uf a été créée. Elle permet l'évolution des constructions existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone Uf recouvre un des secteurs de développement de la commune.
Cet ensemble regroupe de nombreux équipements communaux. Certains d'entre eux nécessitent soit un agrandissement, une réhabilitation lourde, voire une reconstruction.
La commune a déjà acquis des terrains dans ce secteur en prévision de ces restructurations.

La zone Uf est destinée à accueillir de l'habitat, des commerces, des services, des bureaux et des équipements publics.

Dans l'attente de l'élaboration d'un projet précis, le règlement de la zone Uf ne permet que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le cadre de l'orientation d'aménagement.
Pour la réalisation d'un projet alliant la diversité des fonctions d'un centre village une modification ou une révision du PLU sera nécessaire.

L'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village » présente d'ores et déjà les orientations d'aménagement principales de la zone Uf replacées dans le contexte du centre bourg élargi.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

REGLEMENT

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZONE Uf :

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Uf2.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

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

ZONE Uf :

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village ».

- Les constructions à destination d'habitation à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE 3 – DESSERTE ET ACCES

ZONE Uf :

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

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

La desserte et les accès seront créés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village ».

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.
Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ZONE Uf :

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

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

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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 l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective – communications numériques

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

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

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

ZONE Uf :

Il n'est pas fixé de règle.

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

ZONE Uf :

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

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ZONE Uf :

Les constructions peuvent être implantées, soit sur plusieurs limites séparatives, soit sur une limite séparative, soit sur aucune.

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

ZONE Uf :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ZONE Uf :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONE Uf :

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres.

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

ZONE Uf :

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
Les couleurs « blanc pur et blanc cassé » sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes … doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public, les nuisances sonores doivent également être prévenues de façon satisfaisante.

Les clôtures

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

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

ZONE Uf :

1 - Principes

Une surface moyenne de 25 m^2 par emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles, dégagement compris sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

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

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ZONE Uf :

Les plantations
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m2 de la superficie affectée à cet usage.
Lorsque les clôtures sont constituées par des haies, il est recommandé de les concevoir suivant les principes définis dans le cahier de recommandations.

Les éléments de paysage :
Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

L'aménagement des espaces verts et leur plantation se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.3. Le cœur du village.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ZONE Uf :

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités économiques qui ne présentent aucune gêne pour l'environnement bâti.
Elle est située en entrée du village rue d'Etrelles.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

REGLEMENT

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZONE UX :

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.
- Les constructions à destination agricole ou forestière.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.
- Les installations classées pour l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

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

ZONE UX :

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

ARTICLE 3 – DESSERTE ET ACCES

ZONE UX :

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

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

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.
Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ZONE UX :

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

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

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en

œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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 l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective – communications numériques

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

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

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

ZONE UX :

Il n'est pas fixé de règle.

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

ZONE UX :

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà du périmètre d'implantation figuré au document graphique N°4 et légendé « Périmètre d'implantation des constructions ».

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ZONE UX :

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà du périmètre d'implantation figuré au document graphique N°4 et légendé « Périmètre d'implantation des constructions ».

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

ZONE UX :

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ZONE UX :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONE UX :

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 mètres.

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

ZONE UX :

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
Les couleurs « blanc pur », « blanc cassé » et les couleurs vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes … doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public, les nuisances sonores doivent également être prévenues de façon satisfaisante.

Les clôtures

La clôture implantée à l'alignement doit être constituée :
- soit d'une grille doublée d'une haie ou support de plantes grimpantes.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou support de plantes grimpantes.

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

ZONE UX :

1 - Principes

Dans l'ensemble de la zone :

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

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

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

Une surface moyenne de 25 m^2 par emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles, dégagement compris sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Construction à destination d'artisanat, industrielle :
Une surface au moins égale à 40 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination d'entrepôt :
Une surface au moins égale à 10 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination de commerces, de bureaux :
Une surface au moins égale à 60% de la surface de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination d'hébergement hôtelier :
1 place de stationnement par chambre doit être aménagée.

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

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ZONE UX :

Obligation de planter :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m^2.

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé). Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon…).

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

La marge de reculement prévue à l'article 6 sera traitée en espace vert.

La marge de reculement prévue à l'article 7 par rapport à la zone bâtie (Ub) devra être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50 m^2.

Lorsque les clôtures sont constituées par des haies, il est recommandé de les concevoir suivant les principes définis dans le cahier de recommandations.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ZONE UX :

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

PRESENTATION DES ZONES

(extrait du rapport de présentation)

C'est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation.
La zone AU recouvre un des secteurs de développement de la commune.

La zone 1AU est destinée à accueillir de l'habitat et des équipements de services.

Aujourd'hui, elle est accessible par la RD 50.

Située au sud, en continuité du centre bourg, le site du projet est occupé en partie par des jardins attenants à des habitations desservies par la rue du Docteur Regoby. Ces jardins, en général assez vastes, sont occupés en partie par des boisements protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. La partie sud est occupée par des champs et d'anciens vergers dont les lignes d'arbres fruitiers sont protégées au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

La zone 1AU est divisée en deux zones :

- La zone 1AUa, situé au nord de la zone 1AU, proche du bourg possède un règlement qui permet la constitution d'un tissu bâti de caractéristiques proches de celles du bourg.

- La zone 1AUb, recouvrant le reste de la zone, qui permet d'organiser une progression du tissu bâti du nord au sud en allant du tissu bâti vers l'étendue agricole non bâtie.
La zone 1AUb est divisée en deux secteurs : le secteur 1AUb1 qui peut accueillir de l'habitat et des activités et la zone 1AUb2 situé au sud de la zone exclusivement réservée à des équipements d'intérêt collectif.

L'orientation d'aménagement N°3.1. « Le chemin des Mariniers » complète le règlement de la zone 1AU.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.5 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

. Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

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

. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. (article R123-10-1 du code de l'urbanisme)

REGLEMENT

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZONE 1AU :

Sont interdits :

Dans les zones 1AUa, 1AUb1 et 1AUb2 :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'industrie.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

En outre dans la zone 1AUb2 :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.

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

ZONE 1AU :

Sont autorisés sous condition d'intégration à un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone les destinations suivantes :

Dans les zones 1AUa et 1AUb1 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination de commerces, de bureau, d'artisanat à condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m2 et qu'elles n'apportent pas de nuisances excessives au regard du caractère à dominante résidentielle de la zone.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Dans la zone 1AUb2 :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à destination d'habitation à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans les zones 1AUa, 1AUb1 et 1AUb2 :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE 3 – DESSERTE ET ACCES

ZONE 1AU :

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

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

Les terrains desservis par un appendice d'accès ne sont pas constructibles.

La desserte et les accès de la zone 1AU seront créés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.1. « Le chemin des Mariniers ».

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.
Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ZONE 1AU :

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

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

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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 l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective – communications numériques

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

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

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

ZONE 1AU :

Il n'est pas fixé de règle.

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

ZONE 1AU :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Les façades seront parallèles ou perpendiculaires à l'alignement des voies de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de la propriété.

Le long des voies et emprises publiques concernées, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.1. « Le chemin des Mariniers ».

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

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ZONE 1AU :

Dans la zone 1AU :

Les façades seront parallèles ou perpendiculaires à l'alignement des voies de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de la propriété

Dans la zone 1AUa, 1AUb1 et 1AUb2 :
Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait de celles-ci.
En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 4 mètres.

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

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

ZONE 1AU :

Dans la zone 1AUa :
La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

Dans les zones 1AUb1 et 1AUb2 :
La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres. Les annexes à la construction principale si elles ne sont pas accolées doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres.

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

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ZONE 1AU :

Dans la zone 1AU :
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone 1AUa :
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Dans la zone 1AUb1 :
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

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

ARTICLE 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONE 1AU :

Dans la zone 1AU :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), cheminées exclues.

Le niveau bas du rez de chaussée des habitations ne pourra être surélevé de plus de 0.60 mètres au-dessus du sol naturel.

Dans la zone 1AUa :
La hauteur maximale de toutes les constructions nouvelles est fixée à 11 mètres.

Dans les zones 1AUb1 et 1AUb2 :
La hauteur maximale de toutes les constructions nouvelles est fixée à 8 mètres, excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles la hauteur maximale est fixée à 11 mètres.

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

ZONE 1AU :

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les couvertures seront réalisées en tuiles plates de terre cuites vieillies et nuancées 26/80 au m2, à l'exclusion du brun uni et du jaune, sans débordements en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. Les faîtages seront réalisés à crêtes et embarrures et la rives seront maçonnées à l'exclusion des tuiles à rabat.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.
La pente des toitures des annexes n'est pas réglementée.

Les règles ci-dessus du paragraphe « Les toitures » ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique…) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée. Toutefois, les panneaux solaires en toiture doivent être installés soit :
  - soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public,
  - soit occuper l'ensemble d'un seul et même pan de toiture.

- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
La couleur « blanc pur » est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes … doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public, les nuisances sonores doivent également être prévenues de façon satisfaisante.

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier figurant en annexe du présent règlement.

Les clôtures

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

La clôture implantée à l'alignement doit être constituée :
- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie d'une hauteur maximum de 0.70 mètre surmonté d'une grille à barreaudage vertical.
- soit d'une grille doublée d'une haie ou support de plantes grimpantes.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou support de plantes grimpantes.

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

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

ZONE 1AU :

1 - Principes

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

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

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

Une surface moyenne de 25 m^2 par emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles, dégagement compris sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Construction à usage d'habitat
Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher de construction.

Etablissements à usage artisanal
Une surface au moins égale à 40 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage de commerces, de bureaux
Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage d'hébergement hôtelier
1 place de stationnement pour 1 chambre doit être aménagée.

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

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

ZONE 1AU :

Espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Les plantations
Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé). Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon…).
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m2 de la superficie affectée à cet usage.
Lorsque les clôtures sont constituées par des haies, il est recommandé de les concevoir suivant les principes définis dans le cahier de recommandations.

Les éléments de paysage :
Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ZONE 1AU :

Dans la zone 1AUa :
Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.60.

Dans les zones 1AUb1 et 1AUb2 :
Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.40.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUX

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

C'est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation.
La zone AUX recouvre un des secteurs de développement de la commune.

La zone AUX est à vocation d'accueil d'activités économiques. Il s'agit d'un ensemble de terrains accessible depuis la RD 372. Cette zone est destinée à accueillir des entreprises artisanales ou de services. L'activité logistique (transport et stockage temporaire de produit sans fabrication) n'y est pas admise.

Le site du projet est occupé actuellement par une friche agricole.

Ce parc d'activités artisanales bien que situé sur la commune de Perthes en Gâtinais sera un parc d'activités intercommunal. La maitrise d'ouvrage sera assurée par la Communauté de Communes du Pays de Bière.

L'orientation d'aménagement N°3.4. « Le parc d'activités artisanales » complète le règlement de la zone AUx.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. (article R123-10-1 du code de l'urbanisme)

REGLEMENT

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZONE AUX :

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination industrielle.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

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

ZONE AUX :

Sont autorisés sous condition d'intégration à un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'habitation à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone.

Et à condition qu'il n'y ait pas d'incompatibilité avec la sécurité et la salubrité :
- Les constructions à destination d'artisanat.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale située sur la même unité foncière.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

ZONE AUX :

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

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

La desserte et les accès de la zone AUx seront créés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.4. « Le parc d'activités ».

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.
Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ZONE AUX :

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

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

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective – communications numériques

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

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

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

ZONE AUX :

Il n'est pas fixé de règle.

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

ZONE AUX :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu. Excepté pour les postes de transformation électrique ou de détente gaz pour lesquels le recul minimum est de 1 mètre.

Le long des voies et emprises publiques concernées, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.4. « Le parc d'activités artisanales ».

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

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ZONE AUX :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives. Excepté pour les postes de transformation électrique ou de détente gaz pour lesquels le recul minimum est de 1 mètre.

Le long des limites séparatives de la zone AUx concernées, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.4. « Le parc d'activités artisanales ».

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

ARTICLE 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

ZONE AUX :

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 m.

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

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ZONE AUX :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

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

ARTICLE 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONE AUX :

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 10 mètres.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

ZONE AUX :

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
Les couleurs « blanc pur », « blanc cassé » et les couleurs vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes … doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public, les nuisances sonores doivent également être prévenues de façon satisfaisante.

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier figurant en annexe du présent règlement.

Clôtures

La clôture implantée à l'alignement doit être constituée :
- soit d'une grille doublée d'une haie ou support de plantes grimpantes.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou support de plantes grimpantes.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

ZONE AUX :

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Une surface moyenne de 25 m^2 par emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles, dégagement compris sera prévue.

L'implantation des aires de stationnement se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.4. « Le parc d'activités artisanales ».

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Constructions à usage de bureaux :
Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage d'entrepôt :
Une surface au moins égale à 10 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Etablissements à usage artisanal :
Une surface au moins égale à 40 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

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

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

ZONE AUX :

Les plantations
Une superficie au moins égale à 20% de la surface totale du terrain doit être plantée ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les marges libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé). Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon…).

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

Lorsque les clôtures sont constituées par des haies, il est recommandé de les concevoir suivant les principes définis dans le cahier de recommandations.

L'aménagement des espaces verts et leur plantation se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.4. « Le parc d'activités artisanales ».

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ZONE AUX :

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE III- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

PRESENTATION DE LA ZONE

La zone 2AU recouvre le cœur d'de l'îlot délimité par :
- la rue du Grand Moulin,
- la rue de Milly,
- le chemin rural n°2 dit des Mariniers,
- la voie communale n°10 de Saint Germain sur Ecole à Perthes en Gâtinais.

Elle est divisée en deux secteurs non contigus.
La zone 2AU recouvre des espaces non bâtis principalement utilisés en jardin.

La zone 2AU est pourvue d'un règlement strict.
Cette zone pourra accueillir principalement de l'habitat ainsi que des commerces, des bureaux, des activités artisanales etc … en complément afin de faciliter et d'enrichir la vie du quartier.

L'orientation d'aménagement N°3.2. « Le cœur d'îlot » présente d'ores et déjà les orientations d'aménagement principales de la zone 2AU replacées dans le contexte de l'îlot dans son ensemble.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

REGLEMENT

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZONE 2AU :

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination de bureau
- Les constructions à destination d'artisanat
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

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

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

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

ZONE 2AU :

Aucune occupation et utilisation du sol n'est autorisée.

ARTICLES 3 à 14 -

ZONE 2AU :

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle englobe la partie du territoire communal correspondant au coteau nord-ouest de la vallée de l'Ecole et aux espaces autour du bourg.
Deux petits secteurs sont insérés dans le bourg.

Elle reconnaît la vocation agricole dominante de ces espaces et organise sa pérennité.

Cette zone est divisée en quatre secteurs ;

- **le secteur Aa,** correspondant à des espaces situés soit à l'intérieur même du village, soit en continuité du village, soit sur le coteau ouest de la vallée de l'Ecole dans lesquels les constructions destinées à l'activité agricole sont autorisées.
- **le secteur Ab**, correspondant à des espaces, vierges de toute construction excepté un secteur proche du village où s'est établie une exploitation récente. Ces espaces en continuité du village ou non ouvrent des perspectives sur la vallée de l'Ecole, il convient d'y interdire les constructions. **Un sous-secteur Ab1** englobe l'exploitation récente afin d'autoriser des extensions pour permettre à cette exploitation de se développer.
- **Le secteur Ac**, correspond à une entreprise dont la pérennité doit être assurée. Il convient d'y permettre les activités artisanales et commerciales. Des constructions nouvelles sont autorisées pour développer l'activité économique. C'est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au sens du 2ème alinéa du 14° de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme.
- **Le secteur Atvb,** correspondant aux continuités écologiques repérées, il se situe d'une part, au sud du village entre les abords de celui-ci et la limite communale (passage des RD637 et RD637) et d'autre part au nord entre les abords du village et la limite communale. Il couvre une grande partie des mares, mouillères, fossés et petits rus repérés et qui caractérisent ce secteur.

Cette zone est concernée par :
- l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme. A ce titre, cette zone ne fait pas l'objet de prescriptions particulières, aussi l'article L.111-1.4 génère une bande inconstructible dont la traduction réglementaire se trouve à l'article A 6.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.5 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

. Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

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

REGLEMENT

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZONES Aa , Ab, Ac et Atvb :

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A2.
- Les constructions à destination de commerce à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A2.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.

Dans la zone Aa :
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.

Dans la zone Ab :

- Les constructions et installations à destination agricole à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.
- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.

Dans les zones Atvb et Ac :

- Les constructions et installations à destination agricole.
- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le long des canalisations de gaz :

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 100

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL et IRE) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème catégorie.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 250

- Sur une distance de 25 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème catégorie.
- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 300

- Sur une distance de 35 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème catégorie.
- Sur une distance de 70 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Le long des canalisations de gaz, le document graphique N°4 pour des raisons de lisibilité fait seulement apparaître la zone IRE.

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

ZONES Aa , Ab, Ac et Atvb :

Sont autorisés sous condition :

Dans la zone Aa :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que les constructions s'implantent à proximité du bâti existant.

Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et à condition qu'elles se situent en continuité des bâtiments principaux d'exploitation et qu'elles utilisent un accès routier commun avec ceux-ci.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

• Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et que cette implantation ne puisse se faire dans une autre zone.

Dans la zone Ab et son secteur Ab1 :

• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux voiries et réseaux divers, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.

Dans le secteur Ab1 :
• Les extensions des constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans la zone Ac :

• Les constructions à destination artisanale.
• Les constructions à destination de commerce.

Le long des canalisations de transport d'hydrocarbures :

Canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par la société SFDM

Canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par la société SFDM

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
/	10 m	70 m	200 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

Canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par la société TOTAL LACQ
Les risques engendrés par les canalisations de transport d'hydrocarbures ne sont pas susceptibles d'une approche générique, les distances de sécurité associées doivent être évaluées au cas par cas.

ARTICLE 3 – DESSERTE ET ACCES

ZONES Aa , Ab, Ac et Atvb :

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

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

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.
Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ZONES Aa , Ab, Ac et Atvb :

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 – Assainissement

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

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées autres que domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

ZONES Aa , Ab, Ac et Atvb :

Il n'est pas fixé de règle.

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

ZONES Aa , Ab, Ac et Atvb :

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

Au titre de l'article L.111-1.4 :
Dans une bande de 100 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :
- de l'A6,
Dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :
- de la RD637,
les constructions et installations sont interdites.
Cette interdiction ne s'applique pas :
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ZONES Aa , Ab, Ac et Atvb :

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.

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

ZONES Aa , Ab, Ac et Atvb :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ZONES Aa , Ab, Ac et Atvb :

Dans la zone Ac:

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONES Aa , Ab, Ac et Atvb :

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

Dans les zones Aa, Ab1 :
La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 mètres.

Dans la zone Ac :
La hauteur maximale des constructions à destination artisanale est fixée à 9 m.

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

ZONES Aa , Ab, Ac et Atvb :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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.

Composition générale

Les volumes des constructions doivent être simples.
Dans le cas de plusieurs constructions, les différents volumes seront agencés entre eux de la manière la plus compacte possible.
La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc) pour composer et animer les volumes bâtis.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
Les couleurs « blanc pur et blanc cassé » sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier « constructions agricoles » figurant en annexe du présent règlement.

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1- 5 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les clôtures
Dans la zone Atvb :
Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présentées un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

ZONES Aa , Ab, Ac et Atvb :

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ZONES Aa , Ab, Ac et Atvb :

Espaces boisés classés :

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

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1- 5 7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ZONES Aa , Ab, Ac et Atvb :

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

Elle recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation. Ce sont principalement la vallée de l'Ecole et les boisements qui l'accompagnent et le site inscrit des abords de la forêt de Fontainebleau.

La zone Ntvb est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation, elle correspond à des continuités écologiques et à des espaces de vie pour la faune qui s'intègrent dans la trame verte et bleue (tvb). Les constructions de toute nature sont interdites dans cette zone. Les clôtures nécessaires sont règlementées.

La zone N est concernée par :
- l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme. A ce titre, cette zone ne fait pas l'objet de prescriptions particulières, aussi l'article L.111-1.4 génère une bande inconstructible dont la traduction réglementaire se trouve à l'article N 6.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.5 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

. Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

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

REGLEMENT

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZONES N et Ntvb:

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N2.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.

- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

Le long des canalisations de gaz :

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 100

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

- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL et IRE) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème catégorie.

- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 250

- Sur une distance de 25 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- Sur une distance de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème catégorie.

- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 300

- Sur une distance de 35 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème catégorie.
- Sur une distance de 70 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Le long des canalisations de gaz, le document graphique N°4 pour des raisons de lisibilité fait seulement apparaître la zone IRE.

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

ZONES N et Ntvb:

Sont autorisés sous condition :

Dans la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux voiries et réseaux divers, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les constructions et installations nécessaires :
  - à la gestion forestière,

Dans la zone Ntvb :

- Les constructions et installations nécessaires :
  - à la gestion forestière, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité des milieux[1].

Le long des canalisations de transport d'hydrocarbures :

Canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par la société TOTAL LACQ

Les risques engendrés par les canalisations de transport d'hydrocarbures ne sont pas susceptibles d'une approche générique, les distances de sécurité associées doivent être évaluées au cas par cas.

[1] Le milieu est un espace où vit et se développe un être vivant, le milieu contient toutes les ressources nécessaires au développement de cet être vivant.

ARTICLE 3 – DESSERTE ET ACCES

ZONES N et Ntvb:

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

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

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.
Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ZONES N et Ntvb:

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 – Assainissement

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

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées autres que domestiques distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

ZONES N et Ntvb:

Il n'est pas fixé de règle.

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

ZONES N et Ntvb:

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article N13.

Au titre de l'article L.111-1.4 :
Dans une bande de 100 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :
- de l'A6,
Dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :
- de la RD637,
les constructions et installations sont interdites.
Cette interdiction ne s'applique pas :
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ZONES N et Ntvb:

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article N13.

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

ZONES N et Ntvb:

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ZONES N et Ntvb:

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONES N et Ntvb:

Il n'est pas fixé de règle.

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

ZONES N et Ntvb:

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier figurant en annexe du présent règlement.

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les clôtures

Dans le secteur Ntvb :
Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présentées un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m, excepté pour les clôtures le long du domaine autoroutier. Dans la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13, les clôtures doivent également être amovibles pour laisser le passage aux personnes et aux engins d'entretien de la rivière Ecole et du Ru du Rebais.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

ZONES N et Ntvb:

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

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ZONES N et Ntvb:

Espaces boisés classés :

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

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges de la rivière Ecole et du ru du Rebais sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ZONES N et Ntvb:

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES Na, Nb, Nc, Nd et Ne

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

Les zones Na, Nb, Nc, Nd et Ne recouvrent des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme.

La zone Na correspond à des espaces naturels situés au cœur de plusieurs îlots du bourg et également à un petit secteur de jardin situé à l'arrière de constructions édifiées sur la commune limitrophe de Saint Sauveur sur Ecole.

La zone Nb correspond aux habitations isolées, il convient de permettre des extensions, afin si besoin d'adapter les habitations à l'évolution des familles et des modes de vie

La zone Nc correspond aux constructions existantes du domaine de Mémorant.

La zone Nd correspond à un secteur occupé par quelques constructions qui pour certaines abritent une entreprise dont la pérennité doit être assurée. Il convient de permettre l'activité artisanale, l'activité agricole et l'habitation. Des constructions nouvelles sont autorisées pour développer l'activité, en revanche seules les extensions sont autorisées pour l'habitat comme dans la zone Nb.

La zone Ne correspond à la partie de la station d'épuration intercommunale située sur le territoire de Perthes en Gâtinais.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.5 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

. Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

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

REGLEMENT

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

Sont interdits :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na, Nb, Nc, Nd 2.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na, Nb, Nc, Nd 2.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'entrepôts.

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na, Nb, Nc, Nd 2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na, Nb, Nc, Nd 2.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.

- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

Le long des canalisations de gaz :

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 100

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

- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL et IRE) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème catégorie.

- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 250

- Sur une distance de 25 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- Sur une distance de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème catégorie.
- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 300

- Sur une distance de 35 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème catégorie.
- Sur une distance de 70 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Le long des canalisations de gaz, le document graphique N°4 pour des raisons de lisibilité fait seulement apparaître la zone IRE.

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

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

Sont autorisés sous condition :

Dans les zones Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux voiries et réseaux divers, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans la zone Na :

- Les constructions annexes à l'exception des garages.
- L'aménagement à usage d'habitation et d'annexes à l'exception des garages des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans lea zone Nb :

- L'extension des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation dans la limite non renouvelable de 30 m2 d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

Dans la zone Nc :

- Sous réserve qu'elles s'établissent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U., et à condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative, les destinations suivantes sont autorisées :

- Loisirs et tourisme.

Dans la zone Nd :

- L'extension des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation dans la limite non renouvelable de 30 m2 d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination artisanale.

ARTICLE 3 – DESSERTE ET ACCES

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

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

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

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.
Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 – Assainissement

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

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE -5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

Il n'est pas fixé de règle.

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

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

Dans les zones Na, Nb, Nc et Ne :

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre de celui-ci.

En outre dans la zone Nb :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13.

Dans la zone Nd :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 20 mètres minimum de l'alignement.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 5 mètres.

En outre dans la zone Nb :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article N13.

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

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

Dans la zone Na et Ne :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans la zone Nb :

L'emprise au sol des extensions des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation est limitée à 30 m2 d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

Dans la zone Nd :

L'emprise au sol des extensions des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation est limitée à 30 m2 d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.
L'emprise au sol des constructions à destination artisanale ne peut excéder 10% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), cheminées exclues.

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

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3.50 m.

Dans la zone Nd :
La hauteur maximale des constructions à destination artisanale est fixée à 9 m.

Dans la zone Ne :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m.

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

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes … doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public, les nuisances sonores doivent également être prévenues de façon satisfaisante.

Les clôtures

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

Les clôtures sont constituées d'une haie composée d'essences locales ou de plantes grimpantes et/ou d'un grillage et/ou d'éléments en bois.

Dans la zone Nb :
Dans la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13, les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présentées un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m. Les clôtures doivent également être amovibles pour laisser le passage aux personnes et aux engins d'entretien de la rivière Ecole et du Ru du Rebais.

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier figurant en annexe du présent règlement.

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

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

Dans la zone Nb :

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

Espaces boisés classés :

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

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Lorsque les clôtures sont constituées par des haies, il est recommandé de les concevoir suivant les principes définis dans le cahier de recommandations.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Dans la zone Nb :

Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges de la rivière Ecole et du ru du Rebais sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES

NUANCIER

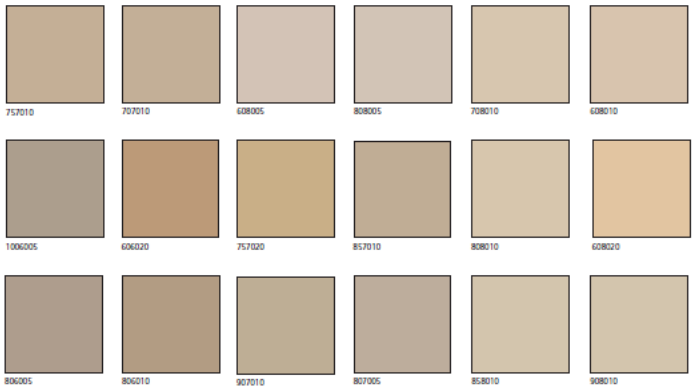
Pour connaître la référence de chaque couleur il convient de consulter l' « étude des colorations du bâti sur le Parc naturel régional du Gâtinais français » 2002, dont les planches qui suivent ont été extraites. Cette étude est disponible en mairie et sur le site internet du Parc naturel du Gâtinais français.

Les enduits

Tonalités des enduits utilisés plus spécifiquement avec la meulière

Tonalités des enduits utilisés plus spécifiquement pour les constructions années 30

Les pierres

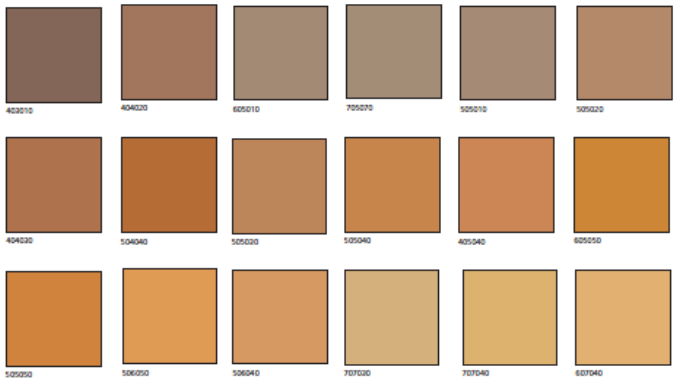


Tonalités des grès

Tonalités des calcaires

Tonalités des meulière

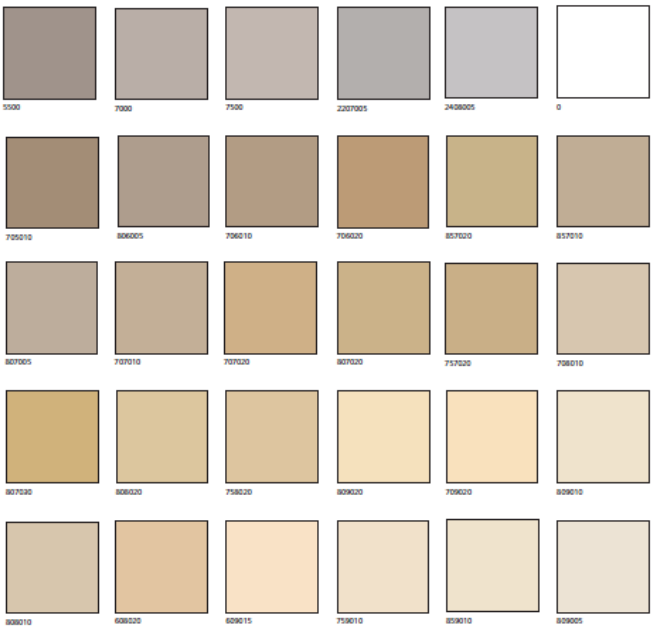
Les encadrements bandeaux, chaînes et corniches



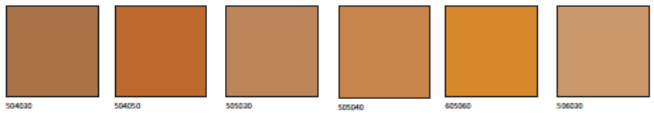
Tonalités des éléments de brique

Tonalités des éléments enduits

Les soubassements



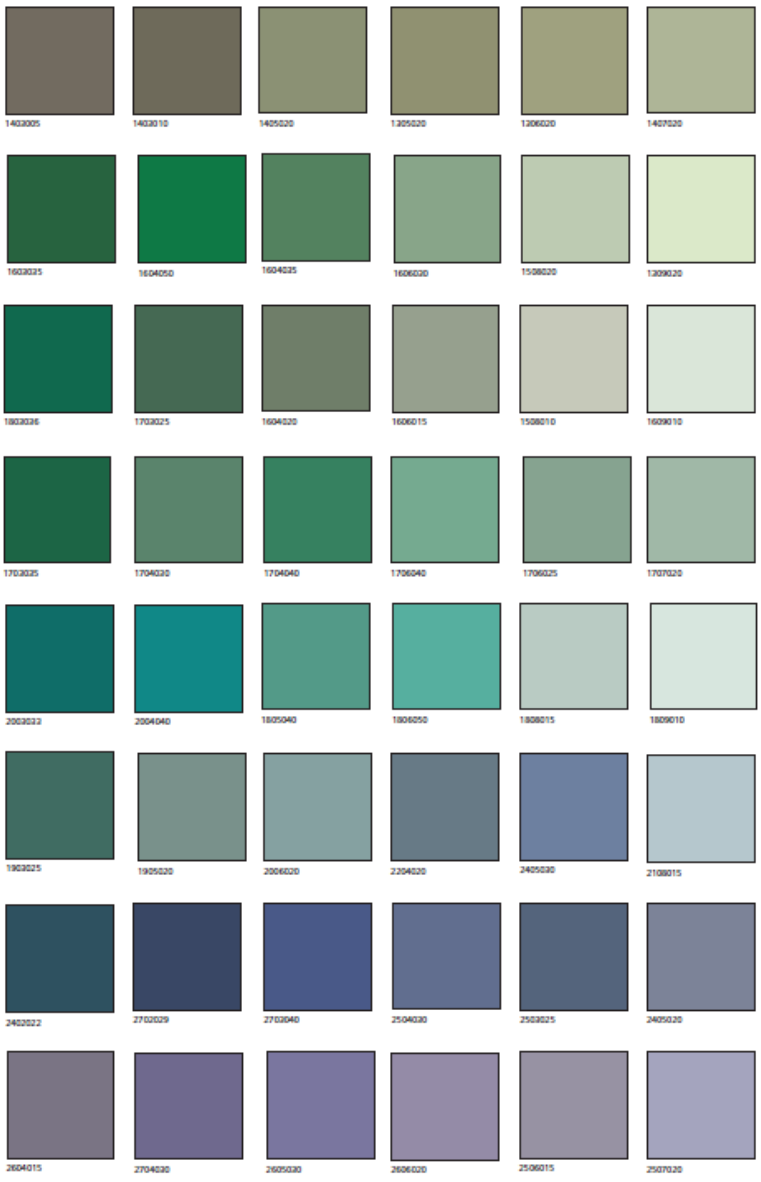
Tonalités des éléments enduits



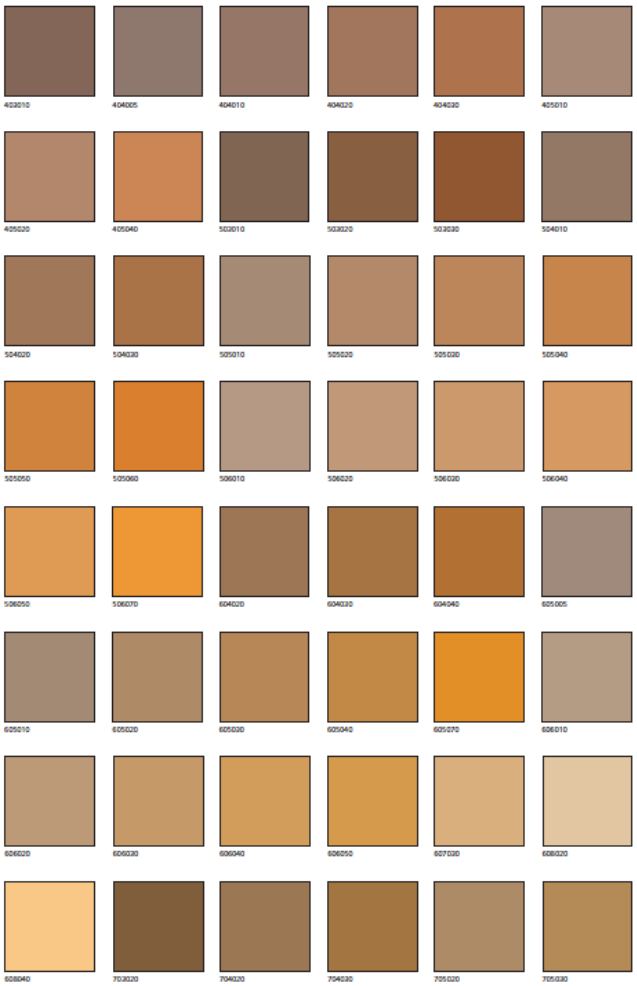
Tonalités des éléments enduits associés aux meulières

Les fenêtres, volets et portes

Les fenêtres, volets et portes

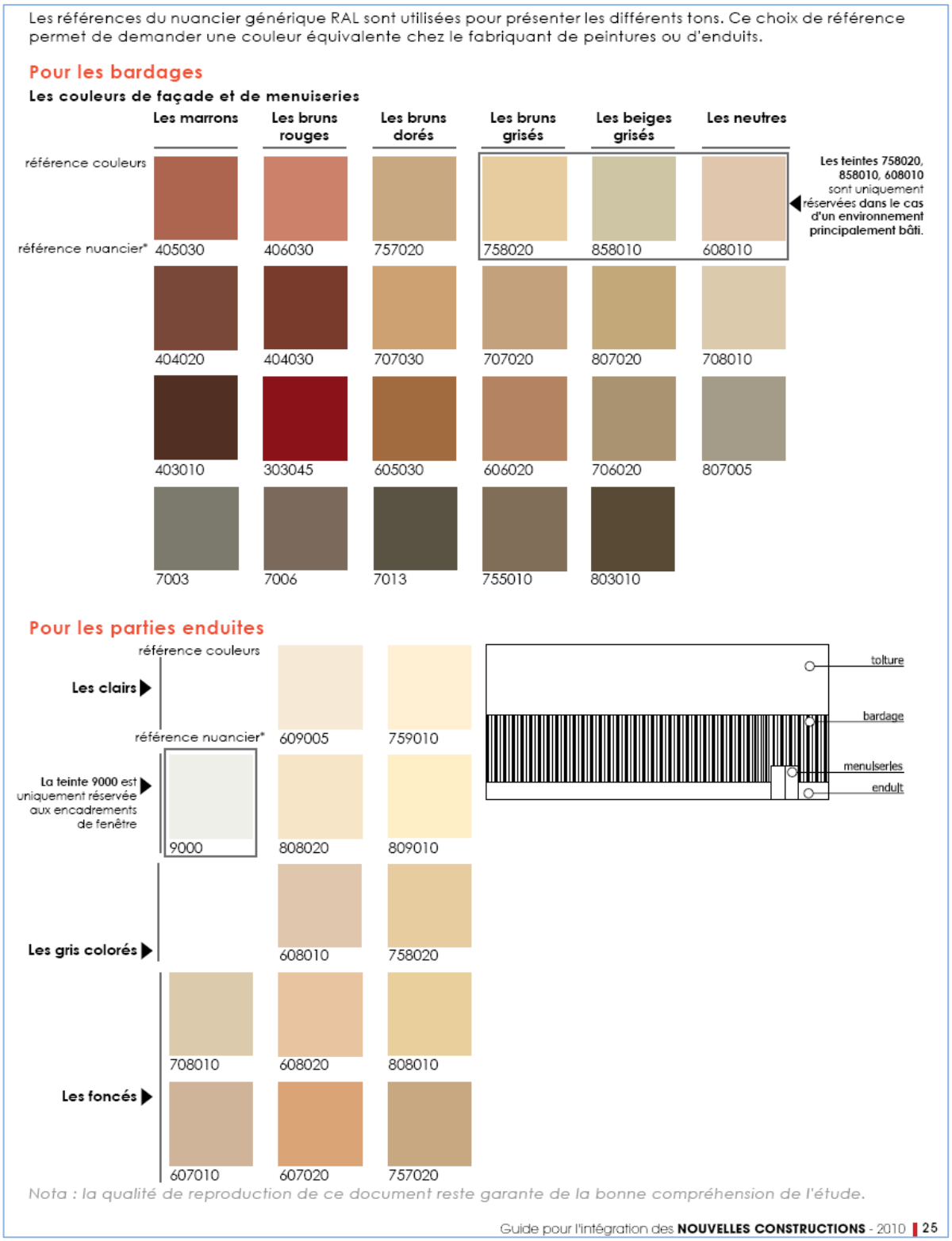


Les toitures



Tonalités des tuiles

Tonalités des ardoises

NUANCIER « CONSTRUCTIONS AGRICOLES »

Ce nuancier est extrait du guide à destination des élus et porteurs de projet « INTEGRER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS » Parc Naturel Régional du Gâtinais Français Edition 2010.
Outre pour le choix des couleurs, la consultation de ce guide est vivement recommandée pour l'étude d'un projet de construction, il est disponible en mairie et sur le site internet du PNRGF.