



**P**LAN  
**L**OCAL  
d'**U**RBANISME

**MODIFICATION N°1**

REGLEMENT	2
-----------	---

PLU approuvé par délibération en date du : 21 mars 2013

Modification n°1 approuvée le :



# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>9</b>
Zone Ua	11
Zone Ub	23
Zone Uc	37
Zone Ud	49
Zone Ue	61
Zone Uf	69
Zone Ux	77
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER... 85</b>	
Zone AUx	87
Zone 2AU	97
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .... 101</b>	
Zone A	103
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES... 111</b>	
Zone N	113
Zone N (STECAL)	121
<b>Annexes.....</b>	<b>129</b>



# **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 1<sup>er</sup> 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

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 **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 Ae** référée au plan par l'indice Ae
- **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 – - **Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014**

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 - - **Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014**

Article 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

#### 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**



# Zone Ua

## Caractère de la zone :

La zone Ua correspond au noyau villageois ancien du cœur de bourg de Perthes. Cette zone se caractérise par un bâti ancien, le plus souvent alignement des voies et emprises publiques, un caractère minéral marqué.

Cet espace participe à la mixité fonctionnelle de la commune en regroupant à la fois des constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs, des commerces et des services.

## Ua 1 - Occupation et Utilisations du sol interdites

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.

### 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 interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL et IRE) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> 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 interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du

public relevant de la 1<sup>ère</sup> la 3<sup>ème</sup> 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 1<sup>ère</sup> la 3<sup>ème</sup> 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.

## **Ua 2 - occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

### **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.

## **Ua 3 - Desserte et Accès**

### **Voirie**

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 **correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.**

**Par ailleurs ces voies** 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 (ou de l'installation) envisagé. **De plus le traitement de cette voirie doit correspondre à sa destination principale (habitat, espaces mixtes,...), notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants**

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.

### Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

La localisation des accès\* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des nouveaux accès et des nouvelles voiries doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

Toutefois, lorsque ce nouvel accès ou cette nouvelle voirie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 4 logements

**La règle minimale ci avant ne concerne pas la largeur du portail.**

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. **Pour les terrains d'angle : aucune entrée ou sortie de véhicules ne s'effectuera par le pan coupé**

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.

## Ua 4 - Desserte par les réseaux

### 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

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) Autres réseaux (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 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.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective (à mentionner dans un autre article)

## **Ua 5 - Superficie minimale des terrains**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

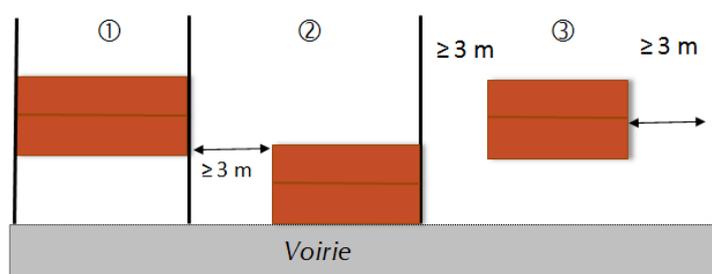
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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 peuvent s'implanter :

- soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ①
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales aboutissant à la voie de desserte ②, ③



- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R = H/2$ ).

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

Les piscines devront obligatoirement être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Il n'est pas fixé de règle

## **Ua 9 - Emprise au sol des constructions**

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

**Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 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 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).

## **Ua 10 - Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur des constructions est limitée à 11 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions et travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter sa hauteur.
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

### **Toitures**

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

- 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 comporteront aucun débord sur les pignons.

- Toutefois les débords sur les pignons sont admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes et dépendances (remises, abris de jardin et garages,...) qui peuvent avoir un toit à un seul pan et pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faitage

Les couvertures seront réalisées en tuiles plates de teintes terres cuites vieillies et nuancées (à l'exclusion du brun uni et du jaune) de dimension 65/80 par m<sup>2</sup>, sans débordements en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. Les faitages seront réalisés à crêtes et embarrures et la rives seront maçonnées à l'exclusion des tuiles à rabat

- L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau, il en est de même pour les bâtiments dont les toitures sont recouvertes par des tuiles d'un gabarit supérieur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes et dépendances (remises, abris de jardin et garages,...) sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 12 m<sup>2</sup> et leur hauteur au faitage inférieure à 3m.

- aux 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.

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 :

- sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public,
- 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.

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 « à la parisienne ». La hauteur du mur bahut ne devra pas excéder 80 centimètres. Les clôtures sur rue constitués d'éléments à claire voie en bois ou en pvc ne sont pas autorisées.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage)

Les murs de clôture plein en maçonnerie devront pas excéder 30 % du linéaire total de la clôture et devront être recouverts d'un chapeutage en tuile plates 60/65 tuiles au m<sup>2</sup>.

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

Clôture le long du domaine public ; Les murs de clôture plein en maçonnerie ne sont pas autorisés  
...

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

## **Ua 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Le maître d'ouvrage ou constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

**1. Constructions :** 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.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5,50 mètres
- largeur de la place : 2,50 mètres (3.50 pour une place handicapée)
- dégagement : 6 mètres

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

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

#### Construction à destination d'habitat

- Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de

construction.

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

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

#### Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux et entrepôts :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Concernant les entrepôts ces espaces de stationnement devront obligatoirement intégrer le stationnement et les espaces de manœuvres des véhicules lourds.

#### Construction destinée à l'hébergement hôtelier

- Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel.

#### Deux-roues

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14.-4 et R. 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation doit posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation (plus de deux logements), l'espace à créer représentera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logements pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

- les bâtiments à usages de bureaux, l'espace à créer représentera une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher du bâtiment

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Ces locaux doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

#### Local poubelle

Les bâtiments collectifs et les bâtiments à usages de bureaux ou d'activité, ainsi que les opérations d'aménagement permettant la création de plusieurs logements (permis groupé, lotissement,...) devront comporter un local « poubelle » dimensionné aux besoins du bâtiment et de ses occupants.

## Ua 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations

#### **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°(L.151-22 nouveau code) 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 espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires délaissées de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

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 arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent. Leur nombre doit être au minimum équivalent à 1 arbre de haute tige pour 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

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<sup>2</sup> 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.

La plantation de résineux n'est pas autorisée

**Pour le choix des végétaux, le pétitionnaire peut s'appuyer sur la liste des végétaux de référence préconisée par le PNR du Gâtinais Français**

## **Ua 14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **Ua 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

## **Ua 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagements devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.



# Zone Ub

## Caractère de la zone :

La zone Ub correspond essentiellement aux extensions urbaines de la deuxième moitié du 20<sup>ème</sup> 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.

## Ub 1 - Occupation et Utilisations du sol interdites

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.

### 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 interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL et IRE) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> 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 interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 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 1<sup>ère</sup> la 3<sup>ème</sup> 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 interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> la 3<sup>ème</sup> 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.

## **Ub 2 - occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

### **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.

## **Ub 3 - Desserte et Accès**

### **Voirie**

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 **correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.**

**Par ailleurs ces voies** 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 (ou de l'installation) envisagé. **De plus le traitement de cette voirie doit correspondre à sa destination principale (habitat, espaces mixtes,...), notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants**

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.

### Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

La localisation des accès\* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des nouveaux accès et des nouvelles voiries doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

Toutefois, lorsque ce nouvel accès ou cette nouvelle voirie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 4 logements.

La règle minimale ci avant ne concerne pas la largeur du portail.

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. Pour les terrains d'angle : aucune entrée ou sortie de véhicules ne s'effectuera par le pan coupé

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.

## Ub 4 - Desserte par les réseaux

### 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**

### 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) Autres réseaux (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 (à mentionner dans un autre article)

## **Ub 5 - Superficie minimale des terrains**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

**Toutefois 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.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

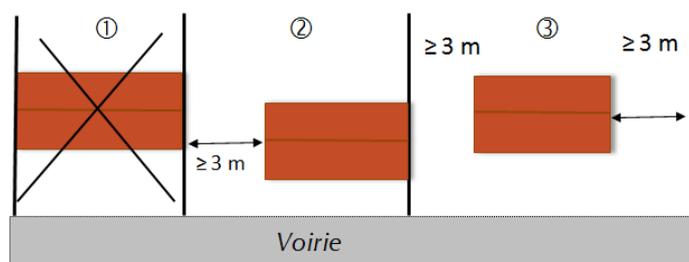
## Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Zone Ub

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 doivent s'implanter :

- en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales aboutissant à la voie de desserte ②, ③



- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R = H/2$ ).

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R = H/2$ ).

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

Les piscines devront obligatoirement être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

### **Secteur Ub1**

Toutes les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 m des limites séparatives.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

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.

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)

## **Ub 9 - Emprise au sol des constructions**

**Zone Ub :** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **40 %** de la superficie de l'unité foncière, comprise dans la zone

**Secteur Ub1 :** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **10 %** de la superficie de l'unité foncière, comprise dans la zone

### **Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 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 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).

## **Ub 10 - Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur des constructions est limitée à **9 m**.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions et travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter sa hauteur.
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade,;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

### Toitures

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

- 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 comporteront aucun débord sur les pignons.

- les toitures en mansarde « à la Française » sont interdites

- Toutefois les débords sur les pignons sont admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte

#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes et dépendances (remises, abris de jardin et garages,...) qui peuvent avoir un toit à un seul pan et pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faitage

Les couvertures seront réalisées en tuiles plates de teintes terres cuites vieillies et nuancées (à l'exclusion du brun uni et du jaune) de dimension 65/80 par m<sup>2</sup>, sans débordements en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. Les faitages seront réalisés à crêtes et embarrures et la rives seront maçonnées à l'exclusion des tuiles à rabat

- L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau, il en est de même pour les bâtiments dont les toitures sont recouvertes par des tuiles d'un gabarit supérieur.

#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes et dépendances (remises, abris de jardin et garages,...) sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 12 m<sup>2</sup> et leur hauteur au faitage inférieure à 3m.

- aux 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.

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 :

- sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public,
- 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.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres à l'exception des éléments de composition (piliers portail,..) pour lesquels une hauteur supérieure pourra être autorisée.

- La continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'une clôture implantée à l'alignement constituée :

- 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.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage)

Clôture le long du domaine public ; Les murs de clôture plein en maçonnerie ne sont pas autorisés  
...

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

**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 présenter 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 5° 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.

## Ub 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Le maître d'ouvrage ou constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

**1. Constructions :** 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.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5,50 mètres
- largeur de la place : 2,50 mètres (3.50 pour une place handicapée)
- dégagement : 6 mètres

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

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

#### Construction à destination d'habitat

- Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

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

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

#### Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux et entrepôts :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Concernant les entrepôts ces espaces de stationnement devront obligatoirement intégrer le stationnement et les espaces de manœuvres des véhicules lourds.

#### Construction destinée à l'hébergement hôtelier

- Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel.

#### Deux-roues

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14.-4 et R. 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation doit posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation (plus de deux logements), l'espace à créer représentera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logements pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- les bâtiments à usages de bureaux, l'espace à créer représentera une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher du bâtiment

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Ces locaux doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

#### Local poubelle

Les bâtiments collectifs et les bâtiments à usages de bureaux ou d'activité, ainsi que les opérations d'aménagement permettant la création de plusieurs logements (permis groupé, lotissement,...) devront comporter un local « poubelle » dimensionné aux besoins du bâtiment et de ses occupants.

## **Ub 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations**

#### **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°(L.151-22 nouveau code) 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.**

Au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé)

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires délaissées de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

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 arbres de haute tige existants **doivent** être maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent. Leur nombre doit être au minimum équivalent à 1 arbre de haute tige pour 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

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<sup>2</sup> 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.

La plantation de résineux n'est pas autorisée

**Pour le choix des végétaux, le pétitionnaire peut s'appuyer sur la liste des végétaux de référence préconisée par le PNR du Gâtinais Français**

## **Ub 14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **Ub 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

## **Ub 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

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.



# Zone Uc

## Caractère de la zone :

La zone Uc correspond aux parties bâties anciennes des hameaux de La Planche et du Monceau de Perthes.

## Uc 1 - Occupation et Utilisations du sol interdites

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.

### 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 interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL et IRE) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> 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 interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> 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 interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> 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.

## **Uc 2 - occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

### **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.

## **Uc 3 - Desserte et Accès**

### **Voirie**

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 **correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.**

**Par ailleurs ces voies** 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 (**ou de l'installation**) envisagé. De plus le traitement de cette voirie doit correspondre à sa destination principale (habitat, espaces mixtes,...), notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants

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.

### Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

La localisation des accès\* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des nouveaux accès et des nouvelles voiries doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

Toutefois, lorsque ce nouvel accès ou cette nouvelle voirie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 4 logements.

La règle minimale ci avant ne concerne pas la largeur du portail.

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. **Pour les terrains d'angle : aucune entrée ou sortie de véhicules ne s'effectuera par le pan coupé**

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.

## Uc 4 - Desserte par les réseaux

### 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

#### 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) Autres réseaux (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 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.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective (à mentionner dans un autre article)

## **Uc 5 - Superficie minimale des terrains**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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 édifée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Concernant les terrains nus au moment de l'approbation du présent document, l'implantation en retrait est autorisée, toutefois l'implantation à l'alignement pourra être imposée pour des motifs de qualité urbaine, paysagère ou de bonne intégration architecturale du projet

**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.

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13. (Recul obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau (Ecole et Rebais)

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)

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

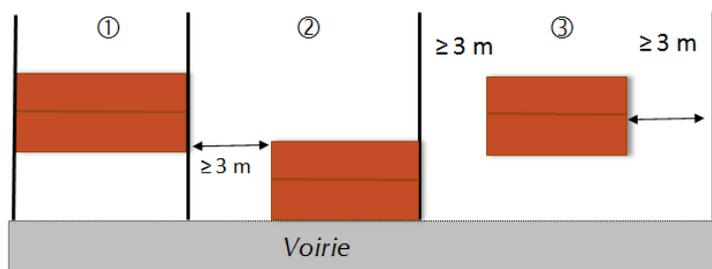
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 peuvent s'implanter :

- soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ①
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales aboutissant à la voie de desserte ②, ③



- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R = H/2$ ).

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13. (Recul obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau (Ecole et Rebais)

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

Les piscines devront obligatoirement être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

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)

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

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.

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)

## **Uc 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **30 %** de la superficie de l'unité foncière, **comprise dans la zone**

**Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 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 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).

## **Uc 10 - Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur des constructions est limitée à **9 m**.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions et travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter sa hauteur.
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Uc 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade,;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

### Toitures

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

- 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 comporteront aucun débord sur les pignons.

- Toutefois les débords sur les pignons sont admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte

#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes et dépendances (remises, abris de jardin et garages,...) qui peuvent avoir un toit à un seul pan et pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée s'ils leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faitage

Les couvertures seront réalisées en tuiles plates de teintes terres cuites vieillies et nuancées (à l'exclusion du brun uni et du jaune) de dimension 65/80 par m<sup>2</sup>, sans débordements en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. Les faitages seront réalisés à crêtes et embarrures et la rives seront maçonnées à l'exclusion des tuiles à rabat

- L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau, il en est de même pour les bâtiments dont les toitures sont recouvertes par des tuiles d'un gabarit supérieur.

#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes et dépendances (remises, abris de jardin et garages,...) sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 12 m<sup>2</sup> et leur hauteur au faitage inférieure à 3m.

- aux 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.

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 :

- sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public,
- 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.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres à l'exception des éléments de composition (piliers portail,..) pour lesquels une hauteur supérieure pourra être autorisée.

Les murs pleins sont interdits en façade sur rue, sauf s'ils sont édifiés en continuité de murs pleins préexistants.

- La continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'une clôture implantée

à l'alignement constituée :

- 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.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage)

Clôture le long du domaine public ; Les murs de clôture plein en maçonnerie ne sont pas autorisés  
...

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

## **Uc 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Le maître d'ouvrage ou constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

**1. Constructions :** 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.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5,50 mètres
- largeur de la place : 2,50 mètres (3.50 pour une place handicapée)
- dégagement : 6 mètres

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

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

#### Construction à destination d'habitat

- Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

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

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

#### Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux et entrepôts :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Concernant les entrepôts ces espaces de stationnement devront obligatoirement intégrer le stationnement et les espaces de manœuvres des véhicules lourds.

#### Construction destinée à l'hébergement hôtelier

- Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel.

#### Deux-roues

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14.-4 et R. 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation doit posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation (plus de deux logements), l'espace à créer représentera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logements pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- les bâtiments à usages de bureaux, l'espace à créer représentera une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher du bâtiment

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Ces locaux doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

#### Local poubelle

Les bâtiments collectifs et les bâtiments à usages de bureaux ou d'activité, ainsi que les opérations d'aménagement permettant la création de plusieurs logements (permis groupé, lotissement,...) devront comporter un local « poubelle » dimensionné aux besoins du bâtiment et de ses occupants.

## **Uc 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations**

#### **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°(L.151-22 nouveau code) 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 Rebaïs sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.**

Au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé)

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires délaissées de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

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 arbres de haute tige existants **doivent** être maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent. Leur nombre doit être au minimum équivalent à 1 arbre de haute tige pour 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

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<sup>2</sup> 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.

La plantation de résineux n'est pas autorisée

**Pour le choix des végétaux, le pétitionnaire peut s'appuyer sur la liste des végétaux de référence préconisée par le PNR du Gâtinais Français**

## **Uc 14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **Uc 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

## **Uc 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagements devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# Zone Ud

## Caractère de la zone :

La zone Ud correspond aux extensions récentes des hameaux

## Ud 1 - Occupation et Utilisations du sol interdites

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.

### 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 interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL et IRE) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> 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 interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> 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 interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> 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.

## **Ud 2 - occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

### **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.

## **Ud 3 - Desserte et Accès**

### **Voirie**

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 correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Par ailleurs ces voies 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 (ou de l'installation) envisagé. De plus le traitement de cette voirie doit correspondre à sa destination principale (habitat, espaces mixtes,...), notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants

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.

### **Accès**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

La localisation des accès\* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des nouveaux accès et des nouvelles voiries doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

Toutefois, lorsque ce nouvel accès ou cette nouvelle voirie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 4 logements.

La règle minimale ci avant ne concerne pas la largeur du portail.

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. Pour les terrains d'angle : aucune entrée ou sortie de véhicules ne s'effectuera par le pan coupé

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.

## **Ud 4 - Desserte par les réseaux**

### **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**

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) Autres réseaux (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 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.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective (à mentionner dans un autre article)

## **Ud 5 - Superficie minimale des terrains**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **Ud 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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. Dans le cas contraire elles doivent s'implanter en respectant un retrait de 5 m.

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

### **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.

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13. (Recul obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau (Ecole et Rebais)

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)

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

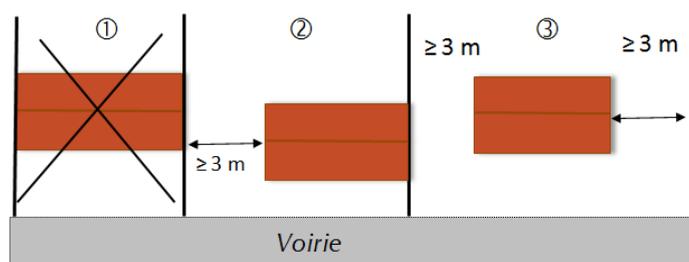
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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 doivent s'implanter :

- en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales aboutissant à la voie de desserte ②, ③



- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R = H/2$ ).

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R = H/2$ ).

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13. (Recul obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau (Ecole et Rebais)

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

Les piscines devront obligatoirement être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

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)

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ud 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

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.

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)

## **Ud 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **30 %** de la superficie de l'unité foncière, comprise dans la zone

**Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 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 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).

## **Ud 10 - Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur des constructions est limitée à **9 m**.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions et travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter sa hauteur.
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ud 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade,;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

### Toitures

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

- 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 comporteront aucun débord sur les pignons.

- Toutefois les débords sur les pignons sont admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte

#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes et dépendances (remises, abris de jardin et garages,...) qui peuvent avoir un toit à un seul pan et pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faitage

Les couvertures seront réalisées en tuiles plates de teintes terres cuites vieilles et nuancées (à l'exclusion du brun uni et du jaune) de dimension 65/80 par m<sup>2</sup>, sans débordements en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. Les faitages seront réalisés à crêtes et embarrures et la rives seront maçonnées à l'exclusion des tuiles à rabat

- L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau, il en est de même pour les bâtiments dont les toitures sont recouvertes par des tuiles d'un gabarit supérieur.

#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes et dépendances (remises, abris de jardin et garages,...) sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 12 m<sup>2</sup> et leur hauteur au faitage inférieure à 3m.

- aux 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.

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 :

- sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public,
  - 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.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres à l'exception des éléments de composition (piliers portail,..) pour lesquels une hauteur supérieure pourra être autorisée.

Les murs pleins sont interdits en façade sur rue, sauf s'ils sont édifiés en continuité de murs pleins préexistants.

- La continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'une clôture implantée à l'alignement constituée :

- 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 grimpances.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage)

Clôture le long du domaine public ; Les murs de clôture plein en maçonnerie ne sont pas autorisés.

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

## **Ud 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Le maître d'ouvrage ou constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

**1. Constructions :** 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.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5,50 mètres
- largeur de la place : 2,50 mètres (3.50 pour une place handicapée)
- dégagement : 6 mètres

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

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

#### Construction à destination d'habitat

- Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

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

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

#### Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux et entrepôts :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Concernant les entrepôts ces espaces de stationnement devront obligatoirement intégrer le stationnement et les espaces de manœuvres des véhicules lourds.

### Construction destinée à l'hébergement hôtelier

- Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel.

### Deux-roues

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14.-4 et R. 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation doit posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation (plus de deux logements), l'espace à créer représentera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logements pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

- les bâtiments à usages de bureaux, l'espace à créer représentera une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher du bâtiment

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Ces locaux doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

### Local poubelle

Les bâtiments collectifs et les bâtiments à usages de bureaux ou d'activité, ainsi que les opérations d'aménagement permettant la création de plusieurs logements (permis groupé, lotissement,...) devront comporter un local « poubelle » dimensionné aux besoins du bâtiment et de ses occupants.

## Ud 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations

### **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°(L.151-22 nouveau code) 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.**

Au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé)

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires délaissées de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

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 arbres de haute tige existants **doivent** être maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent. Leur nombre doit être au minimum équivalent à 1 arbre de haute tige pour 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

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<sup>2</sup> 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.

La plantation de résineux n'est pas autorisée

**Pour le choix des végétaux, le pétitionnaire peut s'appuyer sur la liste des végétaux de référence préconisée par le PNR du Gâtinais Français**

## **Ud 14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **Ud 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

## **Ud 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagements devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# Zone Ue

## Caractère de la zone :

La zone Ue recouvre les emprises des équipements publics existants et des terrains voués çà 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.

## Ue 1 - Occupation et Utilisations du sol interdites

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.

## Ue 2 - occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières

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.

## Ue 3 - Desserte et Accès

### Voirie

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 correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Par ailleurs ces voies 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 (ou de l'installation) envisagé. De plus le traitement de cette voirie doit correspondre à sa destination principale (habitat, espaces mixtes,...), notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants

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.

### Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

La localisation des accès\* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des nouveaux accès et des nouvelles voiries doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

Toutefois, lorsque ce nouvel accès ou cette nouvelle voirie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 4 logements. La règle minimale ci avant ne concerne pas la largeur du portail.

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. Pour les terrains d'angle : aucune entrée ou sortie de véhicules ne s'effectuera par le pan coupé

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.

## **Ue 4 - Desserte par les réseaux**

### **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**

#### 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) Autres réseaux (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 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.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective (à mentionner dans un autre article)

## **Ue 5 - Superficie minimale des terrains**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions existantes implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul de 5 m par rapport aux limites d'emprises ou d'alignement.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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 peuvent s'implanter :

- soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ①

- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales aboutissant à la voie de desserte ②, ③

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R = H/2$ ).

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13. (Recul obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau (Ecole et Rebais)

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

- 2.50 mètres

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

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Il n'est pas fixé de règles

## **Ue 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles

## **Ue 10 - Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règles

## **Ue 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade,;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

### **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.

## **Ue 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation

publique. Le maître d'ouvrage ou constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

**1. Constructions :** 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.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5,50 mètres
- largeur de la place : 2,50 mètres (3.50 pour une place handicapée)
- dégagement : 6 mètres

## **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...).

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux et entrepôts :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Concernant les entrepôts ces espaces de stationnement devront obligatoirement intégrer le stationnement et les espaces de manœuvres des véhicules lourds.

### Deux-roues

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14.-4 et R. 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation doit posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation (plus de deux logements), l'espace à créer représentera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logements pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- les bâtiments à usages de bureaux, l'espace à créer représentera une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher du bâtiment

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Ces locaux doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

### Local poubelle

Les bâtiments collectifs et les bâtiments à usages de bureaux ou d'activité, ainsi que les opérations d'aménagement permettant la création de plusieurs logements (permis groupé, lotissement,...) devront comporter un local « poubelle » dimensionné aux besoins du bâtiment et de ses occupants.

## **Ue 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations**

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 ».

## **Ue 14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **Ue 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

## **Ue 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagements devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# Zone Uf

## Caractère de la zone :

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.

## Uf 1 - Occupation et Utilisations du sol interdites

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 Uf 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.

## Uf 2 - occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières

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.

## Uf 3 - Desserte et Accès

### Voirie

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 **correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.**

**Par ailleurs ces voies** 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 (ou de l'installation) envisagé. **De plus le traitement de cette voirie doit correspondre à sa destination principale (habitat, espaces mixtes,...), notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants**

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.

### Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

La localisation des accès\* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des nouveaux accès et des nouvelles voiries doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

Toutefois, lorsque ce nouvel accès ou cette nouvelle voirie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 4 logements

**La règle minimale ci avant ne concerne pas la largeur du portail.**

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. **Pour les terrains d'angle : aucune entrée ou sortie de véhicules ne s'effectuera par le pan coupé**

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.

## **Uf 4 - Desserte par les réseaux**

### **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**

#### 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) Autres réseaux (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 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.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective (à mentionner dans un autre article)

## **Uf 5 - Superficie minimale des terrains**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **Uf 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions existantes implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul de 3 m par rapport aux limites d'emprises ou d'alignement.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

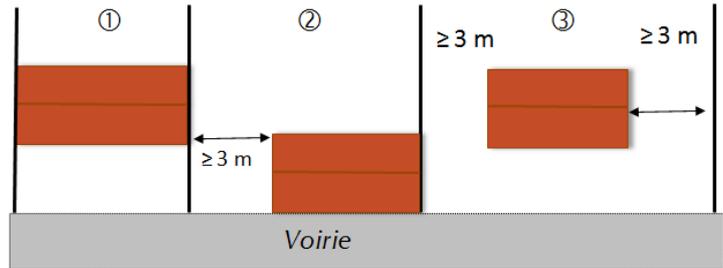
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Uf 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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 peuvent s'implanter :

- soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ①
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales aboutissant à la voie de desserte ②, ③



- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R = H/2$ ).

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Uf 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Il n'est pas fixé de règles

## **Uf 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles

## **Uf 10 – Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur des constructions est limitée à **9 m**.

## **Uf 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade,;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

### **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.

## Uf 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Le maître d'ouvrage ou constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

**1. Constructions :** 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.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5,50 mètres
- largeur de la place : 2,50 mètres (3.50 pour une place handicapée)
- dégagement : 6 mètres

### **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...).

### Deux-roues

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14.-4 et R. 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation doit posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation (plus de deux logements), l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logements pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie de minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- les bâtiments à usages de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher du bâtiment

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Ces locaux doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

### Local poubelle

Les bâtiments collectifs et les bâtiments à usages de bureaux ou d'activité, ainsi que les opérations d'aménagement permettant la création de plusieurs logements (permis groupé, lotissement,...) devront comporter un local « poubelle » dimensionné aux besoins du bâtiment et de ses occupants.

## Uf 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations

### 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 m<sup>2</sup> 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.

## **Uf 14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **Uf 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

## **Uf 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagements devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# Zone Ux

## Caractère de la zone :

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'Étrelles.

## Ux 1 - Occupation et Utilisations du sol interdites

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.

## Ux 2 - occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières

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

## Ux 3 - Desserte et Accès

### Voirie

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 **correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.**

**Par ailleurs ces voies** 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 (ou de l'installation) envisagé. **De plus le traitement de cette voirie doit correspondre à sa destination principale (habitat, espaces mixtes,...), notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants**

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.

### Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

La localisation des accès\* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des nouveaux accès et des nouvelles voiries doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

Toutefois, lorsque ce nouvel accès ou cette nouvelle voirie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 4 logements et à 3,50 mètres si elle n'en dessert qu'un seul. La règle minimale ci avant ne concerne pas la largeur du portail.

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. **Pour les terrains d'angle : aucune entrée ou sortie de véhicules ne s'effectuera par le pan coupé**

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.

## **Ux 4 - Desserte par les réseaux**

### **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**

#### 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) Autres réseaux (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 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.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective (à

mentionner dans un autre article)

## **Ux 5 - Superficie minimale des terrains**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **Ux 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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 ».

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ux 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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 ».

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ux 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

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

## **Ux 9- Emprise au sol des constructions**

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

## **Ux 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à **8 mètres**.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels aucune hauteur maximale est définie.

## **Ux 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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 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.

## **Ux 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Le maître d'ouvrage ou constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

**1. Constructions :** 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.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5,50 mètres
- largeur de la place : 2,50 mètres (3.50 pour une place handicapée)
- dégagement : 6 mètres

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

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

Construction à destination d'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.

### **Deux-roues**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14.-4 et R. 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation doit posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation (plus de deux logements), l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logements pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie de minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- les bâtiments à usages de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher du bâtiment

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Ces locaux doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

### **Local poubelle**

Les bâtiments collectifs et les bâtiments à usages de bureaux ou d'activité, ainsi que les opérations d'aménagement permettant la création de plusieurs logements (permis groupé, lotissement,...) devront comporter un local « poubelle » dimensionné aux besoins du bâtiment et de ses occupants.

## **Ux 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations**

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<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>.

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

## **Ux 14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **Ux 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

## **Ux 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagements devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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



# Zone AUx

## Caractère de la zone :

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 maîtrise 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.

## AUx - Occupation et Utilisations du sol interdites

### **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.

## AUx 2 - occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières

**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.

## **AUx 3 - Desserte et Accès**

La desserte et les accès de la zone 1AU seront créés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.4. « Le parc d'activités ».

### **Voirie**

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 **correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.**

**Par ailleurs ces voies** 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 (ou de l'installation) envisagé. **De plus le traitement de cette voirie doit correspondre à sa destination principale (habitat, espaces mixtes,...), notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants**

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.

### **Accès**

**Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.**

**La localisation des accès\* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.**

**Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des nouveaux accès et des nouvelles voiries doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.**

**Toutefois, lorsque ce nouvel accès ou cette nouvelle voirie n'excède pas 50 mètres, cette largeur**

**peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 4 logements et à 3,50 mètres si elle n'en dessert qu'un seul. La règle minimale ci avant ne concerne pas la largeur du portail.**

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. **Pour les terrains d'angle : aucune entrée ou sortie de véhicules ne s'effectuera par le pan coupé**

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.

## **AUX 4 - Desserte par les réseaux**

### **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) Autres réseaux (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 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.

## **AUx 5 - Superficie minimale des terrains**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **AUx 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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)

## **AUx 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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)

## **AUx 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

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)

## **AUx 9- Emprise au sol des constructions**

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)

## **AUx 10 - Hauteur maximale des constructions**

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**.

## **AUx 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante et environnante.

Dans ce cadre peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse et/ou végétalisées,
- Les panneaux solaires,
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions.

### **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 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 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

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.

## AUx 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Le maître d'ouvrage ou constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

**1. Constructions :** 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.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5,50 mètres
- largeur de la place : 2,50 mètres (3.50 pour une place handicapée)
- dégagement : 6 mètres

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.

### Deux-roues

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14.-4 et R. 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation doit posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation (plus de deux logements), l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logements pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie de minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- les bâtiments à usages de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher du bâtiment

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Ces locaux doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

### **Local poubelle**

Les bâtiments collectifs et les bâtiments à usages de bureaux ou d'activité, ainsi que les opérations d'aménagement permettant la création de plusieurs logements (permis groupé, lotissement,...) devront comporter un local « poubelle » dimensionné aux besoins du bâtiment et de ses occupants.

## **AUx 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des 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 m<sup>2</sup> 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 ».

## **AUx 14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **AUx 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

## **AUx 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagements devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.



# Zone 2AU

## Caractère de la zone :

La zone 2AU recouvre les espaces d'extension de l'urbanisation

Elle est divisée en trois 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.

Les orientations d'aménagement N°3.1. et 3.2. présentent d'ores et déjà les orientations d'aménagement principales des zones 2AU replacées dans leur contexte

## 2AU 1 - Occupation et Utilisations du sol interdites

### 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.

## 2AU 2 - occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Aucune occupation du sol n'est autorisée

## **2AU 3 - Desserte et Accès**

Il n'est pas fixé de règles

## **2AU 4 - Desserte par les réseaux**

Il n'est pas fixé de règles

## **2AU 5 - Superficie minimale des terrains**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre

## **2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre

## **2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Il n'est pas fixé de règles

## **2AU 9- Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles

D

## **2AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règles

## **2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il n'est pas fixé de règles

## **2AU 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Il n'est pas fixé de règles

## **2AU 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations**

Il n'est pas fixé de règles

## **2AU 14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **2AU 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

## **2AU 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagements devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.



# **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



# Zone A

## Caractère de la zone :

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.

- Le secteur Ae : correspondant à l'emprise d'un ancien bâtiment agricole destiné à accueillir les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement de la collectivité

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.

## A 1 - Occupation et Utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations, travaux et aménagements qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2 y compris le stationnement temporaires de caravanes.

### 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 1<sup>ère</sup> la 3<sup>ème</sup> 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 interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- Sur une distance de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> la 3<sup>ème</sup> 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 interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> la 3<sup>ème</sup> 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.

## **A 2 - occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

### **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.

#### **Dans le secteur Ae :**

➤ Les constructions, installations, tarvaux et aménagements nécessaires au développement des équipements de la collectivité

#### **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 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.

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

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

## **A 3 - Desserte et Accès**

### **ZONES Aa , Ab, Ac, Ae 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.

## **A 4 - Desserte par les réseaux**

### **ZONES Aa , Ab, Ac, Ae 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.

## **A 5 - Superficie minimale des terrains**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **ZONES Aa , Ab, Ac, Ae, et Atvb :**

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 m

Au titre de l'article L.111-1.4 les constructions et installations sont interdites :

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,

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.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **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.

### **Zones Ae**

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un recul de 3 m minimum

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Il n'est pas fixé de règles

## **A 9- Emprise au sol des constructions**

### **Dans la zone Ac:**

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

### **Secteur Ae :**

L'emprise maximale des constructions est limitée à 60 % de l'emprise foncière

## **A 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.

### **Dans la zone Ae :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m.

## **A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **ZONES Aa , Ab, Ac, Ae 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.

Clôtures : seules sont autorisées les clôtures perméables constituées de grillage, celles-ci peuvent être doublées par des éléments végétaux, composés uniquement d'essences locales et champêtres.

### **Les clôtures Dans la zone Atvb :**

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter 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.

## **A 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement**

### **ZONES Aa , Ab, Ac, Ae 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.

## **A 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations**

### **ZONES Aa , Ab, Ac, Ae 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.

## **A 14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **A 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

## **A 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

- Sans objet

# **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



# Zone N

## Caractère de la zone :

**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.

## N 1 - Occupation 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 interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL et IRE) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> 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 interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> 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 interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> 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.

## **N 2 - occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

### **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

### 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.

## N 3 - Desserte et Accès

### 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.

## N 4 - Desserte par les réseaux

### 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.

## **N 5 - Superficie minimale des terrains**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **N 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.

## **N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **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.

## **N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Il n'est pas fixé de règles

## **N 9- Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles

## **N 10 - Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règles

## **N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement 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 présenter 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.

## **N 12 - Obligation de réaliser des aires de 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.

## **N 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des 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 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.

## **N 14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **N 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

## **N 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

- Sans objet



# Zone N (STECAL)

## Caractère de la zone :

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.

## N 1 - Occupation 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 interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL et IRE) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> 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 interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> 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 interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> 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.

## **N 2 - occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

### **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 la 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination artisanale.

## **N 3 - Desserte et Accès**

### **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.

## **N 4 - Desserte par les réseaux**

**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.

## **N 5 - Superficie minimale des terrains**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**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.

## **N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**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.

## **N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Il n'est pas fixé de règles

## **N 9- Emprise au sol des constructions**

**Dans la zone Na**

L'emprise au sol ne peut dépasser 10 % de l'unité foncière de la zone

**Dans la zone Ne :**

L'emprise au sol ne peut dépasser 80 % de l'unité foncière de la zone

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

## **N 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.

## **N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement 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 présenter 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.

## **N 12 - Obligation de réaliser des aires de 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.

## **N 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations**

### **Espaces boisés classés :**

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

### **Les éléments de paysage :**

Pour les espaces 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.

## **N 14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **N 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

## **N 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

- Sans objet

# Annexes