

---

# CHAILLY EN BIÈRE

SEINE ET MARNE

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 5.1 - REGLEMENT

*Approuvé*

22 décembre 2015

*Modifié*

Dossier de modification simplifiée n°1 pour mise à disposition du public

18 janvier 2019

---

Mairie de CHAILLY EN BIÈRE  
Place du Général Leclerc  
77930 Chailly en Bière  
Tél 01 60 66 43 41



---

## SOMMAIRE

---

### TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA	4
Chapitre II - Dispositions propres à la zone UB	17
Chapitre III - Dispositions propres à la zone UX	30

---

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

---

Chapitre I - Dispositions propres à la zone 1AUa	41
Chapitre II - Dispositions propres à la zone 1AUb	51

---

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

Chapitre I - Dispositions propres à la zone A	62
---	----

---

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

---

Chapitre I - Dispositions propres à la zone N	72
Chapitre II - Dispositions propres aux zones Na, Nb, Nc, Nd et Ne	79

---

### ANNEXES

---

. Lexique	90
. Dispositions de l'arrêté préfectoral N° 99 DAI 1 CV 048 du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.	93
. Périmètres de protection du forage/captage d'eau n° N°025 6X 0056/F1.	99
. Nuancier	110

---

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

---

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

### PRESENTATION DE LA ZONE

---

(extrait du rapport de présentation)

**La zone UA** correspond au tissu ancien du centre bourg et à la partie agglomérée du hameau.

Le paysage urbain du tissu ancien, emblématique de la dimension patrimoniale du bâti rural et de la maison de ville, se caractérise par une forte emprise des constructions, des implantations à l'alignement et en limites séparatives constitutives de fronts bâtis qui structurent le paysage des voies.

Ce tissu accueille une mixité de fonctions – habitat, équipements, activités notamment commerciales – qu'il convient de conforter.

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

. **La zone UAa correspond au tissu bâti du centre bourg** dont il convient de pérenniser le caractère. Cette zone comprend **un secteur UAa1** englobant un corps de ferme (ferme des Tournelles dans le centre bourg) qui constitue un domaine d'intérêt patrimonial dont il convient de pérenniser le caractère.

. **La zone UAb correspondant au tissu bâti aggloméré du hameau de Fay** dont il convient de pérenniser le caractère.

Cette zone est concernée par :

- Les dispositions de l'arrêté préfectoral N° 99 DAI 1 CV 048 du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit : les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.4. portant sur le secteur des « Sangliers » a été élaborée pour cadrer les perspectives d'évolution des terrains concernés.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.5. portant sur le secteur des « Tournelles » a été élaborée pour cadrer les perspectives d'évolution des bâtiments et terrains concernés.

---

**RAPPELS**

---

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III. 2° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable 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 installations et constructions doivent respecter l'ensemble des réglementations auxquelles elles sont soumises à la date du dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation. Y compris celles qui ne sont pas issues du code de l'urbanisme.  
Par exemple : la réglementation thermique 2012 (RT2012) et ses évolutions futures, la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) etc....

**REGLEMENT**

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

**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'agriculture à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UA2.
- Les constructions destinées à la gestion 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.
  
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

**Dans la zone UAa :**

En bordure des voies retenues comme périmètre de protection des commerces, la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite. Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction ou de reconstruction, être destinés au commerce ou à l'artisanat (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble).

**Considérant l'exposition de la commune au risque « inondation » par remontée de la nappe sous-jacente**, les garages en sous-sol sont interdits.

**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> 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> 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.

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Sont autorisés sous conditions :****Dans l'ensemble de la zone :**

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
  - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Les constructions destinées à abriter des activités artisanale, d'entrepôt, de bureau, de commerce et hôtelière à condition que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

De plus les constructions destinées à la fonction d'entrepôt doivent être liées à une activité située sur la même unité foncière.

- Les caves en sous-sol à condition qu'elles ne comportent aucun accès de l'extérieur et que toutes précautions soient prises en ce qui concerne les éventuelles remontées de la nappe sous-jacente.

**Dans le secteur UAa1 :**

- L'aménagement dans les volumes existants, pour un usage agricole.
- L'aménagement dans les volumes existants, pour un usage d'habitation dans la limite de 50% de la surface de plancher existante.
- L'aménagement dans les volumes existants, pour un usage d'hébergement hôtelier, de commerce, artisanal et de bureau.
- L'aménagement dans les volumes existants, pour un usage d'entrepôt à condition qu'il soit lié à une activité située sur la même unité foncière.

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

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

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

La desserte et les accès seront créés en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.5. «Tournelles».

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

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

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

#### **2 – Assainissement**

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

##### **Eaux usées**

Le 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.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, 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 et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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 gérées à la parcelle par des techniques qualitatives et quantitatives de gestion intégrée.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet selon un débit de fuite de 1l/s/ha, pour une pluie de retour de dix ans. Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel sera limité à 5l/s pour les parcelles inférieures à 5ha, et à 1l/s/ha pour les parcelles supérieures à 5ha.

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 – Energie – Communication**

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.

### **4 – Déchets ménagers**

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

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

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

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

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues ou remplacées par des constructions implantées 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 et à condition que la clôture implantée à l'alignement soit constituée :
  - soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
  - soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- 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.
- A l'intérieur de la « Zone inconstructible » localisée au document graphique, seules sont autorisées :
  - les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale, de bureau ou au stationnement et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres,
  - 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.

• Le long des voies bordées par une bande de constructibilité légendée « bande de constructibilité » au document graphique, les constructions nouvelles 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, de bureau ou au stationnement 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.

• Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans le cas suivant :  
 . Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.  
 En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

L'implantation des constructions se fera en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation N° 3.4 secteur des « Sangliers » et N°3.5 secteur des « Tournelles ».

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

Les constructions doivent 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.

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

Lorsque la construction est implantée sur un terrain dont la largeur de parcelle au droit de la construction est supérieure à 18 m, la construction peut être implantée en retrait des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

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

- 4 mètres si la façade comporte des baies.
- 3 mètres, dans le cas contraire.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie d'un dispositif fixe (brique de verre, chassis translucide...) permettant un apport de lumière. Toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

Dans le cas d'une servitude dite « de cour commune » dont l'établissement est prévu par l'article L 471-1 du code de l'urbanisme, la distance d'implantation d'un bâtiment par rapport à la limite opposée de la cour commune sera au moins égale à :

- 10 mètres si les deux façades comportent des baies.
- 5 mètres si une seule façade comporte des baies.

Les constructions pourront s'implanter sur les limites ou en retrait dans les cas suivants :

- . Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
  - . Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

L'implantation des constructions se fera en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation N° 3.4 secteur des « Sangliers » et N°3.5 secteur des « Tournelles ».

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

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge minimale de 2,50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour 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.

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

#### **Dans la zone UAa (centre bourg) :**

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

#### **Dans la zone UAb (hameau de Fay) :**

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- . L'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
- . Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres soit R+1+Combles.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- . L'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
- . Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**Les toitures**

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faitage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

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

Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

La ligne principale de faitage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

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

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

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

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large.

Ces règles 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 bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres 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.

Les panneaux solaires en toiture doivent être installés :

- soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public,
- soit occuper l'ensemble d'un seul et même pan de toiture.

Les dispositifs seront de préférence constitués par des matériaux qui imitent les matériaux de couverture de toit.

**Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures**

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 » 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.

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.

**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 prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

**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 des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

**Les clôtures sur la voie publique seront constituées :**

Zone UAa et secteur UAa1 :

- d'un mur de clôture plein en maçonnerie.

Zone UAb :

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

- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.

**Les clôtures entre les propriétés seront constituées :**

Dans l'ensemble de la zone :

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

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

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

**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 « Etude de colorations du bâti sur le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français (page 35 et suivantes) – janvier 2002 – Parc naturel du Gâtinais français ».

En cas de réhabilitation, il est recommandé d'utiliser les accords colorés conseillés en fonction du type de bâtiments (maison rurale, maison de bourg, maison de style 19<sup>ème</sup> ou début 20<sup>ème</sup> siècle).

**Les éléments de paysage :**

Pour les constructions repérées aux documents graphiques comme éléments de paysage en application de l'article L.123-1-5-III.2° 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 et/ou grille, porche, repérés aux documents graphiques comme éléments de paysage en application de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant les murs de clôtures 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 et ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement à condition que l'aspect du mur de la construction soit identique à celui qui a été démoli.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

### **1 – Principes**

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

Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles, en cas de changement de destination d'une construction existante, en cas d'extension ou d'agrandissement d'une construction existante.

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

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

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

#### **Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Conformément à l'article R111-14-2 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Conformément à l'article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

#### **Les vélos**

Conformément à l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Conformément à l'article R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté ministériel du 20/02/2012.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie  $0.75 \text{ m}^2$  par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et  $1.5 \text{ m}^2$  par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de  $3 \text{ m}^2$ .

Pour les bâtiments à usage de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage d'activités, de commerces de plus de  $500 \text{ m}^2$  de SHON, d'industries et d'équipements publics l'espace possède à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) l'espace possède 1 place pour huit à douze élèves.

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

### **Les éléments de paysage**

Dans la cour de ferme (ferme des Tournelles) répertoriée comme éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme au document graphique N°4 (cour de ferme), des places de stationnement peuvent être aménagées sur 50% de la superficie de la cour au maximum.

## **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 :

Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

- Dans la zone UAa : aucune place de stationnement n'est exigée.

- Dans la zone UAb :

*Construction à destination d'artisanat :*

Une surface au moins égale à 40 % de la surface de plancher sera affectée au stationnement.

*Construction à destination de commerces :*

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement.

*Construction à destination de bureaux :*

Une place pour 55 m<sup>2</sup> de la surface de plancher sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

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

En application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

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

#### **Dans la zone UAb (hameau de Fay):**

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

#### **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-III. 2° 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.

Sont interdits :

- Toutes plantations d'espèces invasives (voir pièce 1.2 Cahier de recommandations).
- La plantation de haie mono-spécifique.

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

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

### **ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie : il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### **ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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



## CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UBa, UBb

### PRESENTATION DES ZONES

---

(extrait du rapport de présentation)

Ces zones correspondent aux tissus d'habitat individuel en extension du centre bourg et dans lesquels on trouve également des équipements collectifs et de l'artisanat.

Il s'agit d'y maintenir voire d'y renforcer une certaine densité, d'y consolider voire d'y inscrire la mixité fonctionnelle et sociale dans la poursuite du développement et du renouvellement urbain.

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

. **La zone UBa** correspond au tissu d'habitat ancien en extension du centre bourg le long de la rue des Forges à l'ouest, de la Fosse aux loups et du Four à Chaux à l'est et le tissu des quartiers à dominante d'habitat individuel sous forme d'opération d'ensemble.

. **La zone UBb** englobe un tissu d'habitat à vocation dominante d'habitat individuel peu dense discontinu où coexiste un habitat diffus.

**Cette zone comprend un secteur UBb1 situé à l'ouest du bourg** englobant l'ensemble remarquable dit de « La Fromagerie », à savoir le corps de ferme ses bâtiments annexes et son parc, qui constitue un domaine d'intérêt patrimonial.

Avec l'ensemble remarquable en vis-à-vis au nord de la rue de la Fromagerie, le tout participe à la qualité de l'entrée dans le bourg dont il convient de pérenniser le caractère et fait l'objet de l'OAP n°3.3.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.3 portant sur le secteur dit de « La Fromagerie » a été élaborée pour cadrer les perspectives d'évolution des terrains concernés au sud de la rue de la Fromagerie (dont la ferme) dans la vision d'une opération d'ensemble, et des terrains au nord de la rue de la Fromagerie pour cadrer les perspectives d'évolution des terrains concernés.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.6 portant sur le secteur dit des « Genêts » a été élaborée pour cadrer les perspectives d'évolution des terrains concernés dans la vision d'une opération d'ensemble.

Cette zone est concernée par :

- Les dispositions de l'arrêté préfectoral N° 99 DAI 1 CV 048 du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit : les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.

---

**RAPPELS**

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5. 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Les 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 installations et constructions doivent respecter l'ensemble des réglementations auxquelles elles sont soumises à la date du dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation. Y compris celles qui ne sont pas issues du code de l'urbanisme.  
Par exemple : la réglementation thermique 2012 (RT2012) et ses évolutions futures, la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) etc....

**REGLEMENT**

Sauf dans le secteur UBb1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme de Chailly en Bière pour la zone UB **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

**ARTICLE UBa, UBb 1 - OCCUPATIONS 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 UB 2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UB 2.
- Les constructions destinées à la gestion 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 à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UB 2.
  
- 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 enregistrement ou à autorisation.

**Pour les mares et mouillères** (répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5- III. 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques), toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent, est interdite.

**Considérant l'exposition de la commune au risque « inondation » par remontée de la nappe sous-jacente**, les garages en sous-sol sont interdits.

**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.

### **ARTICLE UBa, UBb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisés sous conditions :**

**Dans l'ensemble de la zone :**

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

Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, l'entrepôt, le bureau et l'hébergement hôtelier à condition que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

De plus les constructions destinées à la fonction d'entrepôt doivent être liées à une activité située sur la même unité foncière.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
  - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les caves en sous-sol à condition qu'elles ne comportent aucun accès de l'extérieur et que toutes précautions soient prises en ce qui concerne les éventuelles remontées de la nappe sous-jacente.

### **ARTICLE UBa, UBb 3 – DESSERTE ET ACCES**

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

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

Les accès aux terrains se feront en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation N° 3.3 secteur de « La Fromagerie ».

Les accès aux terrains se feront en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation N° 3.6 secteur des « Genêts ».

### **ARTICLE UBa, UBb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

#### **2 – Assainissement**

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

##### **Eaux usées**

Le 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.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, 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 et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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 gérées à la parcelle par des techniques qualitatives et quantitatives de gestion intégrée.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet selon un débit de fuite de 1l/s/ha, pour une pluie de retour de dix ans. Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel sera limité à 5l/s pour les parcelles inférieures à 5ha, et à 1l/s/ha pour les parcelles supérieures à 5ha.

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 – Energie – Communication**

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.

### **4 – Déchets ménagers**

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

## **ARTICLE UBa, UBb 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

## **ARTICLE UBa, UBb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans l'ensemble de la zone, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans les cas suivants :

- . Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
- . Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement, excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

### **A l'intérieur de la « Zone inconstructible » localisée au document graphique, seules sont autorisées :**

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

L'implantation des constructions se fera en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation N° 3.3 secteur de « La Fromagerie ».

L'implantation des constructions se fera en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation N° 3.6 secteur des « Genêts ».

#### **ARTICLE UBa, UBb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres. Excepté les piscines non couvertes dont l'implantation doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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.

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

- 5 mètres si la façade comporte des baies.

- 3 mètres, dans le cas contraire.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie d'un dispositif fixe (brique de verre, châssis translucide...) permettant un apport de lumière. Toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

Dans le cas d'une servitude dite « de cour commune » dont l'établissement est prévu par l'article L 471-1 du code de l'urbanisme, la distance d'implantation d'un bâtiment par rapport à la limite opposée de la cour commune sera au moins égale à :

- 10 mètres si les deux façades comportent des baies.

- 5 mètres si une seule façade comporte des baies.

Les constructions pourront s'implanter sur les limites ou en retrait dans les cas suivants :

. Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.

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

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

L'implantation des constructions se fera en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation N° 3.3 secteur de « La Fromagerie ».

L'implantation des constructions se fera en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation N° 3.6 secteur des « Genêts ».

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

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge minimale de 4,00 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour 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.

### **ARTICLE UBa, UBb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction dans son volume, l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

#### **Dans le zone UBa :**

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

#### **Dans la zone UBb :**

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

#### **Dans la zone UBb1 :**

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

### **ARTICLE UBa, UBb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle :

Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.

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

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

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres soit R+Combles.

Dans le secteur UBb1 : la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres soit R+1+Combles.

### **ARTICLE UBa, UBb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.



**Les toitures**

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

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

Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate petit moule de ton vieilli.

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

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

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large.

Ces règles 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 bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres 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.

Les panneaux solaires en toiture doivent être installés soit :

- soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public,
- soit occuper l'ensemble d'un seul et même pan de toiture.

Les dispositifs seront de préférence constitués par des matériaux qui imitent les matériaux de couverture de toit.

**Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures**

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 » 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.

**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 prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

**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 des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

*Les clôtures sur la voie publique*

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. doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.
- : soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

*Les clôtures entre les propriétés* seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

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

**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 « Étude de colorations du bâti sur le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français (page 35 et suivantes) – janvier 2002 – Parc naturel du Gâtinais français ».

En cas de réhabilitation, il est recommandé d'utiliser les accords colorés conseillés en fonction du type de bâtiments (maison rurale, maison de bourg, maison de style 19<sup>ème</sup> ou début 20<sup>ème</sup> siècle).

**Les éléments de paysage :**

Pour les constructions repérées aux documents graphiques comme éléments de paysage en application de l'article L.123-1-5-III.2° 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 et/ou grille, porche, repérés aux documents graphiques comme éléments de paysage en application de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement dont l'aspect est en harmonie avec l'aspect du mur.

## **ARTICLE UBa, UBb 12 - STATIONNEMENT**

### **1 – Principes**

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

Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles, en cas de changement de destination d'une construction existante, en cas d'extension ou d'agrandissement d'une construction existante.

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

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

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

#### **Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Conformément à l'article R111-14-2 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Conformément à l'article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

#### **Les vélos**

Conformément à l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Conformément à l'article R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté ministériel du 20/02/2012.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage d'activités, de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON, d'industries et d'équipements publics l'espace possède à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) l'espace possède 1 place pour huit à douze élèves.

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

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

### Construction à destination d'habitat :

Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

### Construction à destination d'artisanat :

Une surface au moins égale à 40 % de la surface de plancher sera affectée au stationnement.

### Construction à destination de commerces :

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement.

### Construction à destination de bureaux :

Une place pour 55 m<sup>2</sup> de la surface de plancher sera affectée au stationnement.

En application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **ARTICLE UBa, UBb 13 - ESPACES LIBRES ET 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 éléments repérés comme « **élément naturel et végétal** » et répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres 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.

**Pour les mares et mouillères** répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5-III. 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent, est interdite.

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

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

Il est recommandé de suivre les principes définis dans le cahier de recommandations pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies. De même pour ce qui concerne la constitution des haies.

Sont interdits :

- Toutes plantations d'espèces invasives (voir pièce 1.2 Cahier de recommandations).
- La plantation de haie mono-spécifique.

#### **ARTICLE UBa UBb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

#### **ARTICLE UBa, UBb 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie : il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE UBa, UBb 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

### PRESENTATION DE LA ZONE

---

(Extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone d'accueil d'activités économiques situé au sud de la commune de part et d'autre de la RD607.

Elle doit être pérennisée dans son périmètre existant.

Cette zone est concernée par :

- Les dispositions de l'arrêté préfectoral N° 99 DAI 1 CV 048 du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit : les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.

### RAPPELS

---

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

**REGLEMENT**

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

**ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UX2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et 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 soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UX 2.

**Considérant l'exposition de la commune au risque « inondation » par remontée de la nappe sous-jacente**, les garages en sous-sol sont interdits.

**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> 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> 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.

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

**Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'elle soit intégrée au bâtiment d'activités.
- 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 soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
  - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les caves en sous-sol à condition qu'elles ne comportent aucun accès de l'extérieur et que toutes précautions soient prises en ce qui concerne les éventuelles remontées de la nappe sous-jacente.



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

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

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

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

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

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

#### **2 – Assainissement**

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

##### **Eaux usées**

Le 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.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, 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 et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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 gérées à la parcelle par des techniques qualitatives et quantitatives de gestion intégrée.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet selon un débit de fuite de 1l/s/ha, pour une pluie de retour de dix ans. Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel sera limité à 5l/s pour les parcelles inférieures à 5ha, et à 1l/s/ha pour les parcelles supérieures à 5ha.

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

### **3 – Energie – Communication**

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.

### **4 – Déchets ménagers**

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

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

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

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

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

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans le cas suivant :

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

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

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

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.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 5 mètres excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Les constructions pourront s'implanter sur la limite ou en retrait dans les cas suivants :

. Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.

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

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

### **ARTICLE 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.

### **ARTICLE 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 12 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

. Les travaux de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'approbation du présent règlement.

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

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

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

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

#### Les toitures

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

La ligne principale de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

#### Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures

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

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

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

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

#### 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 « Etude de colorations du bâti sur le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français (page 35 et suivantes) – janvier 2002 – Parc naturel du Gâtinais français ».

#### Matériaux de façades

Les matériaux sont choisis, de préférence, parmi les matériaux suivants :

acier, aluminium, béton, bois, cuivre, enduit, verre, zinc, brique.

Toutefois d'autres matériaux peuvent être envisagés si ils permettent une meilleure intégration ou une meilleure prise en compte de la qualité environnementale du bâtiment.

#### 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 prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

#### Les clôtures

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

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit de grillage (ou grille) doublé de haies ou support de plantes grimpantes.

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

#### Les enseignes

Les enseignes sont soumises à autorisation. Elles doivent s'inscrire dans le plan de façade et ne peuvent dépasser l'acrotère. Elles se limitent au nom et au logo de l'entreprise occupant les locaux. Elles ne seront pas lumineuses : seul un éclairage indirect est autorisé. Les panneaux publicitaires qui seraient visibles depuis la RN 154 sont interdits.

#### Le stockage

Les aires de stockage à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies publiques et les voies privées à usage public.

## **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT**

### **1 – Principes**

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

Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles, en cas de changement de destination d'une construction existante, en cas d'extension ou d'agrandissement d'une construction existante.

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

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

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

### **Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Conformément à l'article R111-14-2 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Conformément à l'article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

### **Les vélos**

Conformément à l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Conformément à l'article R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté ministériel du 20/02/2012.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage d'activités, de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON, d'industries et d'équipements publics l'espace possède à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

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

### Construction à destination d'artisanat, industrielle :

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

### Construction à destination d'entrepôt :

Une surface au moins égale à 10 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

### Construction à destination de commerces :

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement.

Construction à destination de bureaux :

Une place pour 55 m<sup>2</sup> de la surface de plancher 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...).

**ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Une superficie au moins égale à 20% de la surface totale du terrain doit être plantée ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

L'ensemble des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doit être planté sur un minimum de 80 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface des véhicules légers comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage, y compris les circulations.

**Les éléments de paysage :**

Pour les éléments repérés comme « **élément naturel et végétal** » et répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5-III.2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres 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.

Il est recommandé de suivre les principes définis dans le cahier de recommandations pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies. De même pour ce qui concerne la constitution des haies.

Sont interdits :

- Toutes plantations d'espèces invasives (voir pièce 1.2 Cahier de recommandations).
- La plantation de haie mono-spécifique.

**ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

**ARTICLE UX 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,

- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie : il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE UX 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

---

**TITRE II - LES ZONES A URBANISER**

---



## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUa

---

### PRESENTATION DE LA ZONE

(Extrait du rapport de présentation)

C'est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à destination de logements et d'activités et d'équipements qui en sont le complément.. Elle s'inscrit dans une « poche » au sud-est du tissu urbain du bourg, rue des Thibault.

Le site est actuellement occupé par de la friche et des boisements arbustifs.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.1. Secteur des Thibault complète le règlement de la zone 1AUa.

---

### RAPPELS

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Les installations et constructions doivent respecter l'ensemble des réglementations auxquelles elles sont soumises à la date du dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation. Y compris celles qui ne sont pas issues du code de l'urbanisme.  
Par exemple : la réglementation thermique 2012 (RT2012) et ses évolutions futures, la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) etc....

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

### **ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES1**

#### **Sont interdits :**

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

**Considérant l'exposition de la commune au risque « inondation » par remontée de la nappe sous-jacente**, les garages en sous-sol sont interdits.

### **ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Sont autorisés sous conditions :**

**Les destinations suivantes sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante et les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.**

- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, le bureau et l'hébergement hôtelier à condition que :
  - elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
  - elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
  - que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.
  
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
  - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
  
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les caves en sous-sol à condition qu'elles ne comportent aucun accès de l'extérieur et que toutes précautions soient prises en ce qui concerne les éventuelles remontées de la nappe sous-jacente.

### **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.

### **ARTICLE 1AUa 3 – DESSERTE ET ACCES**

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

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

La desserte et les accès seront créés en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.1. « Les Thibault ».

## **ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

### **2 – Assainissement**

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

#### **Eaux usées**

Le 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 gérées à la parcelle par des techniques qualitatives et quantitatives de gestion intégrée.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet selon un débit de fuite de 1l/s/ha, pour une pluie de retour de dix ans. Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel sera limité à 5l/s pour les parcelles inférieures à 5ha, et à 1l/s/ha pour les parcelles supérieures à 5ha.

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.

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

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le gestion des eaux pluviales sera réalisée en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.1. « Les Thibault ».

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 – Energie – Communication**

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.

### **4 – Déchets ménagers**

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

### **ARTICLE 1AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

### **ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait et en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.1. « Les Thibault ».  
En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

### **ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.  
En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 4 mètres.

### **ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

### **ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres soit R+Combles.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

### **ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.

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

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

#### **Les toitures**

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large.

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

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

- d'un projet d'architecture contemporaine<sup>1</sup> utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée (article R 111-21 du code de l'urbanisme).
- de structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Les panneaux solaires en toiture doivent être installés soit :

- soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public,
- soit occuper l'ensemble d'un seul et même pan de toiture.

Les dispositifs seront de préférence constitués par des matériaux qui imitent les matériaux de couverture de toit.

### **Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures**

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 » 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.

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.

### **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 prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

### **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 des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

#### *Les clôtures sur la voie publique*

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. doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

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

*Les clôtures entre les propriétés* seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

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

### **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 « Etude de colorations du bâti sur le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français (page 35 et suivantes) – janvier 2002 – Parc naturel du Gâtinais français ». Cette étude est disponible en mairie et sur le site internet du PNR du Gâtinais français.

## **ARTICLE 1AUa 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

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

Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles, en cas de changement de destination d'une construction existante, en cas d'extension ou d'agrandissement d'une construction existante.

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

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

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

#### **Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Conformément à l'article R111-14-2 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Conformément à l'article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

#### **Les vélos**

Conformément à l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Conformément à l'article R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.



Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté ministériel du 20/02/2012.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

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

Pour les bâtiments à usage d'activités, de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON, d'industries et d'équipements publics l'espace possède à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) l'espace possède 1 place pour huit à douze élèves.

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

## 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 être défini avec les services de la commune avant le dépôt de la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Construction à destination d'habitat :

Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

De plus, il sera prévu 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements.

Construction à destination d'artisanat :

Une surface au moins égale à 40 % de la surface de plancher sera affectée au stationnement.

Construction à destination de commerces :

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement.

Construction à destination de bureaux :

Une place pour 55 m<sup>2</sup> de la surface de plancher sera affectée au stationnement.

En application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

**ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES****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.

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

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

Il est recommandé de suivre les principes définis dans le cahier de recommandations pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies. De même pour ce qui concerne la constitution des haies.

Sont interdits :

- Toutes plantations d'espèces invasives (voir pièce 1.2 Cahier de recommandations).
- La plantation de haie mono-spécifique.

**ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

**ARTICLE 1AUa 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie : il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE 1AUa 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUb

### PRESENTATION DE LA ZONE

(Extrait du rapport de présentation)

La zone 1AUb est située au sud du centre bourg, avenue de Villeroy et route de Fontainebleau. Le site est occupé en bordure de la Route de Fontainebleau par des boisements et une construction à usage d'habitat.

Ce secteur est destiné à développer un tissu urbain présentant une diversité de logement et l'accueil d'activités et d'équipements qui en sont le complément.

La zone dispose d'une servitude d'urbanisme permettant d'attendre, en gelant les constructions, l'approbation, par la commune d'un « projet d'aménagement global ».

En application de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme : servitude consistant à « interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.2. Secteur de Villeroy complète le règlement de la zone 1AUb.

Cette zone est concernée par :

- Les dispositions de l'arrêté préfectoral N° 99 DAI 1 CV 048 du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit : les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.

- Les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme qui stipule « qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages». Cette étude figure dans les annexes (pièce n°6 G).

#### **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.

**RAPPELS**

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

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

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

. Les installations et constructions doivent respecter l'ensemble des réglementations auxquelles elles sont soumises à la date du dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation. Y compris celles qui ne sont pas issues du code de l'urbanisme.

Par exemple : la réglementation thermique 2012 (RT2012) et ses évolutions futures, la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) etc....

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

### **ARTICLE 1Aub 1 - OCCUPATIONS 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.
  
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
  
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
  
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation.

**Considérant l'exposition de la commune au risque « inondation » par remontée de la nappe sous-jacente**, les garages en sous-sol sont interdits.

### **ARTICLE 1Aub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **En application de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme sont admises dans les conditions suivantes :**

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, avec une extension limitée à 112 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol.

#### **Sont autorisés sous conditions :**

**Les destinations suivantes sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante et les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.**

- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, le bureau et l'hébergement hôtelier à condition que :
  - elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
  - elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
  - que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
  - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les caves en sous-sol à condition qu'elles ne comportent aucun accès de l'extérieur et que toutes précautions soient prises en ce qui concerne les éventuelles remontées de la nappe sous-jacente.

### **ARTICLE 1Aub 3 – DESSERTE ET ACCES**

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

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

La desserte et les accès seront créés en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.2. «Villeroy».

### **ARTICLE 1Aub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

#### **2 – Assainissement**

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

##### **Eaux usées**

Le 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 gérées à la parcelle par des techniques qualitatives et quantitatives de gestion intégrée.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet selon un débit de fuite de 1l/s/ha, pour une pluie de retour de dix ans. Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel sera limité à 5l/s pour les parcelles inférieures à 5ha, et à 1l/s/ha pour les parcelles supérieures à 5ha.

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.

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

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le gestion des eaux pluviales sera réalisée en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.2. « Villeroy ».

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 – Energie – Communication**

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.

### **4 – Déchets ménagers**

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

## **ARTICLE 1Aub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

## **ARTICLE 1Aub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait et en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.2. «Villeroy».

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

## **ARTICLE 1Aub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

### **ARTICLE 1AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 1AUb 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.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

### **ARTICLE 1AUb 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 9 mètres soit R+1+Combles.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

### **ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.

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

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

#### **Les toitures**

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large.



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

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

- d'un projet d'architecture contemporaine<sup>2</sup> utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée (article R 111-21 du code de l'urbanisme).
- de structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Les panneaux solaires en toiture doivent être installés soit :

- soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public,
- soit occuper l'ensemble d'un seul et même pan de toiture.

Les dispositifs seront de préférence constitués par des matériaux qui imitent les matériaux de couverture de toit.

### **Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures**

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 » 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.

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.

### **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 prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

### **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 des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

#### *Les clôtures sur la voie publique*

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,

<sup>2</sup> L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, ici les termes « architecture contemporaine » sont employés, en particulier, en opposition au « pastiche » qui imite une architecture d'une époque passée.

- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical. doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

*Les clôtures entre les propriétés* seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

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

### **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 « Etude de colorations du bâti sur le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français (page 35 et suivantes) – janvier 2002 – Parc naturel du Gâtinais français ». Cette étude est disponible en mairie et sur le site internet du PNR du Gâtinais français.

## **ARTICLE 1Aub 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

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

Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles, en cas de changement de destination d'une construction existante, en cas d'extension ou d'agrandissement d'une construction existante.

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

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

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

### **Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Conformément à l'article R111-14-2 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Conformément à l'article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

### **Les vélos**

Conformément à l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Conformément à l'article R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté ministériel du 20/02/2012.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage d'activités, de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON, d'industries et d'équipements publics l'espace possède à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) l'espace possède 1 place pour huit à douze élèves.

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

## 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 être défini avec les services de la commune avant le dépôt de la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Construction à destination d'habitat :

Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Construction à destination d'artisanat :

Une surface au moins égale à 40 % de la surface de plancher sera affectée au stationnement.

Construction à destination de commerces :

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement.

Construction à destination de bureaux :

Une place pour 55 m<sup>2</sup> de la surface de plancher sera affectée au stationnement.

En application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

**ARTICLE 1AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES****Les éléments de paysage :**

Pour les éléments repérés comme « **élément naturel et végétal** » et répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5-III.2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres 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.

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

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

Il est recommandé de suivre les principes définis dans le cahier de recommandations pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies. De même pour ce qui concerne la constitution des haies.

Sont interdits :

- Toutes plantations d'espèces invasives (voir pièce 1.2 Cahier de recommandations).
- La plantation de haie mono-spécifique.

**ARTICLE 1AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

**ARTICLE 1AUb 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

En application de l'article L123-1-5-III 6° du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles doivent respecter les critères de performances énergétiques pour obtenir le label en vigueur pour les bâtiments à énergie positive<sup>3</sup>.

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie : des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins, voire pour d'autres usages conformes à la réglementation sanitaire doivent être installés pour chaque maison dans le cas de maison individuelle ou pour chaque opération dans le cas de logements collectifs.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE 1AUb 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

<sup>3</sup> Bâtiment produisant plus d'énergie qu'il en consomme pour son fonctionnement.

---

**TITRE III - LES ZONES AGRICOLES**

---

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A**

### **PRESENTATION DE LA ZONE**

---

(Extrait du rapport de présentation)

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

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

Elle englobe les parties du territoire communal correspondant aux terrains occupés par des bâtiments agricoles.

Elle comprend :

- Les zones Aa et Aazh (zone humide) correspondant aux terrains sur lesquels les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont admises sous conditions.
- Les zones Azh (zone humide), Atvb (corridor écologique) et Azhtvb (zone humide et corridor écologique) dans lesquels toutes les constructions sont interdites.

Cette zone est concernée par :

- La bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés dans laquelle toute nouvelle urbanisation est interdite.
- Les dispositions de l'arrêté préfectoral N° 99 DAI 1 CV 048 du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit : les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.
- Les zones humides au titre des enveloppes d'alerte de Classe 2 et 3 et des secteurs de concentration de mares et mouillères.

La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte et il pourra être demandé de faire une étude floristique et faunistique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide.

En cas d'acceptation du projet par la police de l'eau, des mesures compensatoires pourront être exigées selon la réglementation en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

- Les périmètres de protection des forages/captages relatif au captage d'eau N°025 6X 0056/F1 : les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.

---

**RAPPELS**

---

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Les installations et constructions doivent respecter l'ensemble des réglementations auxquelles elles sont soumises à la date du dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation. Y compris celles qui ne sont pas issues du code de l'urbanisme.  
Par exemple : la réglementation thermique 2012 (RT2012) et ses évolutions futures, la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) etc....

---

**REGLEMENT**

---

**ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite en dehors des sites urbains constitués.

Eu égard à la protection des zones humides, est interdit tout ouvrage portant atteinte ces zones et son alimentation en eau et toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection de ces zones.

**Sont interdits :****Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions à destination agricole à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.
  - Les constructions à destination de bureau.
  - Les constructions à destination d'entrepôts.
  - Les constructions à destination industrielle.
  - Les constructions à destination artisanale.
  - Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.
  - Les constructions à destination de commerce.
  - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- 
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.
- 
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
  - L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
  - L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
  - Le stationnement des caravanes isolées.
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
  - Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
  - L'ouverture et l'exploitation des carrières.
  - Les dépôts de matériaux ou de déchets.
  - Les installations photovoltaïques au sol.
- 
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.

**Pour les mares et mouillères** (répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5- III. 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques), toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent, est interdite.

**Considérant l'exposition de la commune au risque « inondation » par remontée de la nappe sous-jacente**, les garages en sous-sol sont interdits.

**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.

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

**Sont autorisées si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et des espaces naturels et qu'elles n'affectent pas le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide :**

#### **Dans les zones Aa et Aazh :**

- Les constructions et installations nécessaires aux constructions agricoles à condition que l'exploitation agricole corresponde à une unité économique viable.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole (par exemple : gardiennage), à condition qu'elles forment un ensemble harmonieux avec les bâtiments principaux d'exploitation, qu'elles se situent en continuité des bâtiments principaux d'exploitation et qu'elles utilisent un accès routier commun avec ceux-ci.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- 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 caves en sous-sol à condition qu'elles ne comportent aucun accès de l'extérieur et que toutes précautions soient prises en ce qui concerne les éventuelles remontées de la nappe sous-jacente.

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

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

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

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

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée 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 et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non 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).

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle par des techniques qualitatives et quantitatives de gestion intégrée.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet selon un débit de fuite de 1l/s/ha, pour une pluie de retour de dix ans. Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel sera limité à 5l/s pour les parcelles inférieures à 5ha, et à 1l/s/ha pour les parcelles supérieures à 5ha.

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.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

### **3 – Energie – Voix Données Images - Déchets**

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

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

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

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

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

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

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété avec un minimum de 2,50 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- . Les travaux de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'approbation du présent règlement.
- . Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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.

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**Volumétrie**

Les volumes des constructions seront simples.

Si la construction de plusieurs bâtiments non contigus est nécessaire, il sera recherché une disposition des bâtiments les uns par rapport aux autres la plus compacte possible ; la dispersion des éléments bâtis est à éviter. Notamment lorsqu'un logement est nécessaire celui-ci sera de préférence intégré au bâtiment d'activité agricole, sinon son aspect extérieur sera en harmonie avec celui des bâtiments principaux (utilisation de la même gamme de couleur, matériaux similaires, volumétrie simple...) pour former un tout avec les autres bâtiments.

**Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures**

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 cohérence 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 » sont interdites.

Le bardage en bois est recommandé en particulier pour les constructions nécessaires à l'activité agricole.

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.

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.

### **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 « Etude de colorations du bâti sur le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français (page 35 et suivantes) – janvier 2002 – Parc naturel du Gâtinais français ».

En cas de réhabilitation, il est recommandé d'utiliser les accords colorés conseillés en fonction du type de bâtiments (maison rurale, maison de bourg, maison de style 19<sup>ème</sup> ou début 20<sup>ème</sup> siècle).

### **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 de récupération des eaux pluviales... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

### **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.

### **Dans les zones Atvb et Azhtvb :**

Les clôtures présenteront un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

### **Les éléments de paysage :**

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1.5 7° du code de l'urbanisme et repérés au document graphique, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

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

Il est recommandé de suivre les principes définis dans le cahier de recommandations pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies. De même pour ce qui concerne la constitution des haies.

**Les éléments de paysage :**

**Pour les mares et mouillères** répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5-III. 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.

**Les éléments de paysage :**

Pour les éléments repérés comme « **élément naturel et végétal** » et répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5. III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres 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 et/ou susceptibles de remettre en cause leurs rôles dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment).

Sont interdits :

- Toutes plantations d'espèces invasives (voir pièce 1.2 Cahier de recommandations).
- La plantation de haie mono-spécifique.

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

**ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie : des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins, voire pour d'autres usages conformes à la réglementation sanitaire doivent être installés pour chaque maison dans le cas de maison individuelle.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

---

**TITRE IV - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

---

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

### PRESENTATION DE LA ZONE

(Extrait du rapport de présentation)

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

La zone N est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation. Ces espaces boisés ou non structurent les ambiances qui marquent les grandes étendues de la plaine de Bière et le massif boisé de la forêt de Fontainebleau.

Elle comprend :

- La zone Ntvb (corridor écologique),
- La zone Nzhtvb (zone humide et corridor écologique).

Cette zone est concernée par :

- La bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés dans laquelle toute nouvelle urbanisation est interdite,
- Les zones humides au titre des enveloppes d'alerte de Classe 2 et 3 et des secteurs de concentration de mares et mouillères.

La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte et il pourra être demandé de faire une étude floristique et faunistique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide.

En cas d'acceptation du projet par la police de l'eau, des mesures compensatoires pourront être exigées selon la réglementation en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

- Les périmètres de protection des forages/captages relatif au captage d'eau N°025 6X 0056/F1 : les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.

Elle englobe 5 secteurs N<sub>indiqué</sub> de taille et de capacité d'accueil limitée au sens de l'article L 123-1-5-II.6° du code de l'urbanisme.

Ces 5 secteurs font l'objet du chapitre II du titre V.

### RAPPELS

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

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

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

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



**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite en dehors des sites urbains constitués.

Eu égard à la protection des zones humides, est interdit tout ouvrage portant atteinte ces zones et son alimentation en eau et toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection de ces zones.

**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 N 2.
  
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
  
- Les 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 à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.

**Pour les mares et mouillères** répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5-III. 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent, est interdite.

**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> 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.

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

**Sont autorisés** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles :

- avec les dispositions du plan de gestion s'il existe,  
- avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées  
et

- qu'elles ne compromettent pas l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,  
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et des espaces naturels :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (aire de stationnement, chemins piétons et cyclables, mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune...),

- 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.

**ARTICLE N 3 – DESSERTE ET ACCES**

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

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

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

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée 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 et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non 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).

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle par des techniques qualitatives et quantitatives de gestion intégrée.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet selon un débit de fuite de 1l/s/ha, pour une pluie de retour de dix ans. Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel sera limité à 5l/s pour les parcelles inférieures à 5ha, et à 1l/s/ha pour les parcelles supérieures à 5ha.

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.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

### **3 – Energie – Voix Données Images - Déchets**

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

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

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

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

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

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

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété avec un minimum de 2,50 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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.

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

### **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.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.
- soit d'éléments en bois verticaux et/ou horizontaux.

### **Dans les zones Ntvb et Nzhtvb :**

elles présenteront un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

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

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

### **Espaces boisés classés :**

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

### **Les éléments de paysage :**

**Pour les mares et mouillères** répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5-III. 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.

### **Les éléments de paysage :**

Pour les éléments repérés comme « **élément naturel et végétal** » et répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5. III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres 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 et/ou susceptibles de remettre en cause leurs rôles dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment).

Il est recommandé de suivre les principes définis dans le cahier de recommandations pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies. De même pour ce qui concerne la constitution des haies.

Sont interdits :

- Toutes plantations d'espèces invasives (voir pièce 1.2 Cahier de recommandations).
- La plantation de haie mono-spécifique.

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

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

#### **ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

### PRESENTATION DES ZONES

---

(Extrait du rapport de présentation)

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

Ces zones sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article L 123-1-5-II.6° du code de l'urbanisme.

**Les zones Na, NAzh (zone humide) et Nazhtvb (zone humide et corridor écologique)** correspondent à des constructions à destination d'habitat isolées, situées hors du périmètre bâti du bourg et en extension du hameau, dans un environnement particulièrement sensible. Il convient d'y permettre la reconversion et l'aménagement dans les volumes existants.

**Les zones Nb et Nbzhtvb (zone humide et corridor écologique)** correspondent à des constructions à destination d'habitat situées dans le massif forestier. Il convient d'y permettre l'aménagement dans les volumes existants.

**La zone Nc** correspond au site de la station d'épuration en bordure du CR n°16 à l'est du bourg.

**La zone Nd** est composé des secteurs suivants :

- **le secteur Nd1tvb** correspondant au site d'accueil d'un foyer pour handicapés en entrée au Nord du bourg.
- **le secteur Nd2** correspondant à l'établissement de restauration et d'hôtellerie situé au Sud-Est du Bourg et **Nd2tvb** correspondant à l'établissement de restauration et d'hôtellerie situé au Nord du Bourg.
- **le secteur Nd3** correspondant à l'établissement commercial en bordure de la RD 607 dans le parcours d'entrée de ville au Sud-Est du Bourg.

**La zone Ne** correspond au site de la station de recherche d'hydrocarbure situé en lisière du massif forestier à l'est du Hameau de Fay.

Cette zone est concernée par :

- La bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés dans laquelle toute nouvelle urbanisation est interdite.
- Les dispositions de l'arrêté préfectoral N° 99 DAI 1 CV 048 du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit : les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.
- Les zones humides au titre des enveloppes d'alerte de Classe 2 et 3 et des secteurs de concentration de mares et mouillères.

La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte et il pourra être demandé de faire une étude floristique et faunistique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide.

En cas d'acceptation du projet par la police de l'eau, des mesures compensatoires pourront être exigées selon la réglementation en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

**RAPPELS**

---

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurent comme tels au document graphique.
- . Les installations et constructions doivent respecter l'ensemble des réglementations auxquelles elles sont soumises à la date du dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation. Y compris celles qui ne sont pas issues du code de l'urbanisme.  
Par exemple : la réglementation thermique 2012 (RT2012) et ses évolutions futures, la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) etc....



**ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd et Ne 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite en dehors des sites urbains constitués.

Eu égard à la protection des zones humides, est interdit tout ouvrage portant atteinte ces zones et son alimentation en eau et toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection de ces zones.

**Sont interdits :**

- **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na, Nb et Nd 2.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na et Nd 2.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination de bureau à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na et Nd 2.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na 2.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- 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.
  
- 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 à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Nc, Nd et Ne2.

**Pour les mares et mouillères** répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5-III. 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent, est interdite.

**Considérant l'exposition de la commune au risque « inondation » par remontée de la nappe sous-jacente**, les garages en sous-sol sont interdits.

### **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.

### **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd et Ne 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et des espaces naturels et qu'elles n'affectent pas le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide :**

**Dans toutes les zones :**

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

- Les caves en sous-sol à condition qu'elles ne comportent aucun accès de l'extérieur et que toutes les précautions soient prises en ce qui concerne les éventuelles remontées de la nappe sous-jacente.

**Dans les zones Na, Nazh et Nazhtvb :**

---

- Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité des milieux<sup>4</sup>, l'aménagement et les reconversions dans les volumes existants à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation et d'hébergement hôtelier (chambre d'hôte, gîte rural) artisanale, de bureaux.

**Dans les zone Nb et Nbzhtvb :**

---

- Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité des milieux et sous réserve qu'elles s'établissent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U., la destination suivante est autorisée :
  - l'habitat.

**Dans la zone Nc :**

---

Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité des milieux :

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux installations et aux équipements de la station d'épuration.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

**Dans la zone Nd :**

---

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

**Dans le secteur Nd1tvb :**

- Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité des milieux, les activités du foyer pour handicapés.

**Dans les secteurs Nd2 et Nd2tvb :**

- Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité des milieux, l'aménagement dans les volumes existants et l'extension non renouvelable plus d'une fois des constructions régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à destination d'hébergement hôtelier.

**Dans le secteur Nd3 :**

- Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité des milieux et sous réserve qu'elles s'établissent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U., la destination suivante est autorisée :
  - le commerce.

**Dans la zone Ne :**

---

Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité des milieux :

- Les constructions et installations liées à l'activité de la station de recherche d'hydrocarbure.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

---

<sup>4</sup> Le milieu est un espace où vit et se développe un être vivant : le milieu contient toutes les ressources nécessaires au développement de cet être vivant.

### **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd et Ne 3 – DESSERTE ET ACCES**

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

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

### **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd et Ne 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée 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 et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non 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).

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle par des techniques qualitatives et quantitatives de gestion intégrée.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet selon un débit de fuite de 1l/s/ha, pour une pluie de retour de dix ans. Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel sera limité à 5l/s pour les parcelles inférieures à 5ha, et à 1l/s/ha pour les parcelles supérieures à 5ha.

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.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

### **3 – Energie – Voix Données Images - Déchets**

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

### **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd et Ne 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

### **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd et Ne 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

### **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd et Ne 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Dans les zones Na, Nazh, Nb, Nc et Ne :**

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété avec un minimum de 1 mètre.

#### **Dans les zones Nazhtvb, Nbzhtvb, Nd1tvb et Nd2tvb :**

Les constructions doivent être implantées, en retrait des limites séparatives de propriété avec un minimum de 1 mètre.

### **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd et Ne 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd et Ne 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dans la zone Nc :**

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

**Dans le secteur Nd1tvb :**

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

**Dans les secteurs Nd2 et Nd2tvb :**

L'emprise au sol des extensions des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'hébergement hôtelier est limitée à 20% de l'emprise existante.

**Dans la zone Ne :**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd et Ne 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

**Dans la zone Nc :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est égale à la hauteur maximale des constructions existantes.

**Dans les secteurs Nd1 et Nd2 :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est égale à la hauteur maximale des constructions existantes.

**Dans la zone Ne :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 4 mètres.

**ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd et Ne 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures**

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 cohérence 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 » 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.

#### **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 prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

#### **Les clôtures**

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

#### **Dans les zones Nazhtvb, Nbzhtvb, Nd1tvb et Nd2tvb :**

elles présenteront un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

#### **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 « Etude de colorations du bâti sur le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français (page 35 et suivantes) – janvier 2002 – Parc naturel du Gâtinais français ».

En cas de réhabilitation, il est recommandé d'utiliser les accords colorés conseillés en fonction du type de bâtiments (maison rurale, maison de bourg, maison de style 19<sup>ème</sup> ou début 20<sup>ème</sup> siècle).

#### **Les éléments de paysage :**

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

### **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd et Ne 12 - STATIONNEMENT**

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

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

### **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd et Ne 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **Espaces boisés classés :**

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

#### **Les éléments de paysage :**

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article 123-1-5- III. 2° 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.

**Pour les mares et mouillères** répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5-III. 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.

**Les éléments de paysage :**

Pour les éléments repérés comme « **élément naturel et végétal** » et répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5. III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres 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 et/ou susceptibles de remettre en cause leurs rôles dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment).

Il est recommandé de suivre les principes définis dans le cahier de recommandations pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies. De même pour ce qui concerne la constitution des haies.

Sont interdits :

- Toutes plantations d'espèces invasives (voir pièce 1.2 Cahier de recommandations).
- La plantation de haie mono-spécifique.

**ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd et Ne 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

**ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd et Ne 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie : il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd et Ne 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.





---

**LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**Accès :**

L'accès correspond à la limite entre :

- d'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage) ;
- d'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

**Alignement :**

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

**Annexe :**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité, par exemple : garage, abri de jardin, resserre, bûcher, cellier, abri à vélo,...

**Baie :**

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

**Construction annexe :**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, bûcher, cellier, resserre...

**Construction principale :**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Egout du toit :**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emprise au sol :**

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol. Ne sont pas compris les éléments de modénatures, les éléments architecturaux, les débords de toitures, les oriels et les balcons.

Sous réserve que cela soit précisé dans le règlement l'emprise des piscines peut être exclue du calcul de l'emprise au sol.

**Equipement d'intérêt collectif :**

Etablissement public ou privé dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

**Extension d'une construction :**

Elle doit être contiguë avec la construction existante, et vise à étendre la surface de la construction existante. Il doit être prévu un passage direct de l'une à l'autre. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

**Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

**Hauteur de construction (art.10) :**

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Installations classées pour la protection de l'environnement :**

Les installations classées sont au sens de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité,...soit pour la protection de l'environnement...

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement établie par décret en Conseil d'Etat.

**Limite séparative :**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

**Pleine terre :**

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants ou non à des constructions en élévation, quelle que soit la profondeur desdits locaux.

**PMR**

Personne à Mobilité Réduite.

**Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voie :**

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

---

**DISPOSITIONS DE L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 99 DAI 1 CV 048 DU 30 MAI 1996 RELATIF AU CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES ET À L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES BÂTIMENTS D'HABITATION DANS LES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT.**

**PREFECTURE DE LA SEINE-ET-MARNE**

DIRECTION DES ACTIONS INTERMINISTERIELLES  
1ER BUREAU  
URBANISME, AMENAGEMENT ET CADRE DE VIE

**ARRETE 99 DAI 1 CV 048 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit**

**LE PREFET DE SEINE-ET-MARNE**  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R. 111-4-1 ;

VU la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et notamment ses articles 13 et 14 ;

VU le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L. 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

VU le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

VU l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;

VU l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

VU les avis émis par les conseils municipaux des communes figurant sur la liste annexée au présent arrêté ;

SUR proposition du Directeur Départemental de l'Équipement de Seine-et-Marne.

**A R R E T E**

**Article 1 :** Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département de Seine-et-Marne, dans les communes citées en annexe 1, aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'annexe 2 du présent arrêté et représentées sur les plans joints en annexe 3.

REPUBLIQUE FRANCAISE  
*Liberté Égalité Fraternité*

**Article 2** : Les tableaux de l'annexe 2 donnent en regard du nom des communes concernées et pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

**Article 3** : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'annexe 1 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

**Article 4** : Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

**Article 5** : Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes citées à l'annexe 1 pendant un mois au minimum.

**Article 6** : Le présent arrêté doit être annexé par les maires des communes citées à l'annexe 1 au plan d'occupation des sols.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'annexe 2 doivent être reportés par les maires des communes citées à l'annexe 1 dans les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

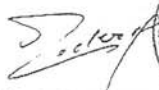

**Article 7** : Le présent arrêté est tenu à la disposition du public dans les mairies, les subdivisions territorialement compétentes de la Direction Départementale de l'Equipement et à la Préfecture de Seine-et-Marne, Direction des actions interministérielles - bureau urbanisme, aménagement et cadre de vie.

**Article 8 :** Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1, M. le Directeur Départemental de l'Equipement, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**Article 9 :** Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1,
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement,

POUR AMPLIATION  
pour le Préfet et par délégation,  
l'Attaché, Chef de Bureau, p.i.,

  
  
Nicole LECLERCQ.

Melun, le 12 MARS 1999

le Préfet,

signé : Cyrille SCHOTT

## ANNEXE N° 1 : LISTE DES COMMUNES

ACHERES LA FORET	MACHAULT
ANNET SUR MARNE	MELUN
AVON	MOISSY CRAMAYEL
BOISSISE LA BERTRAND	MONTARLOT
BOISSY AUX CAILLES	MORET SUR LOING
BOUTIGNY	NOISY SUR ECOLE
CESSON	PERTHES EN GATINAIS
CHAILLY EN BIÈRE	POLIGNY
CHALIFERT	PONTAULT COMBAULT
CHAMPAGNE SUR SEINE	PONTCARRE
CHARTRETTES	ROISSY EN BRIE
CHEVRY COSSIGNY	ROZAY EN BRIE
COULOMMIERS	SAACY SUR MARNE
CREGY LES MEAUX	SAINTE GERMAIN LAXIS
DAMPMART	SAINTE GERMAIN SUR ECOLE
ECHOUBOULAINS	SAMOREAU
EMERAINVILLE	SAVIGNY LE TEMPLE
FAVIERES	SOGNOLES EN MONTOIS
FRETOY LE MOUTIER	SOIGNOLLES EN BRIE
HERICY SUR SEINE	SOLERS
LA HOUSSAYE EN BRIE	THIEUX
LARCHANT	VAIRES SUR MARNE
LE MEE SUR SEINE	VILLE SAINT JACQUES
LE PIN	VILLEMER
LE PLESSIS FEU AUSSOUX	VILLENEUVE SAINT DENIS
LESIGNY	VILLIERS SOUS GREZ
LIVRY SUR SEINE	VOINSLES
LOGNES	

Vu pour être annexé à l'arrêté  
 préfectoral n° 99 DAJACV048  
 en date du 12 MAR 1999

Le Préfet,

POUR AMPLIATION  
 Pour le Préfet et par délégation  
 L'Attaché, Chef de bureau

N. LECLERCQ



Signé : Cyrille SCHOTT



## ANNEXE N° 2 SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

Commune de CHAILLY EN BIERE	Délimitation du tronçon						
	Nom de l'infrastructure	PR Début	Abscisse Début	PR Fin	Abscisse Fin	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (m)
Nationale 7	10	+ 780	11	+ 780	3	100	
Nationale 7	11	+ 780	12	+ 680	4	30	
Nationale 7	12	+ 680	13	+ 890	3	100	
Nationale 37	5	+ 400	8	+ 480	2	250	

POUR AMPLIATION  
Pour le Préfet et par délégation  
L'Attaché, Chef de Bureau

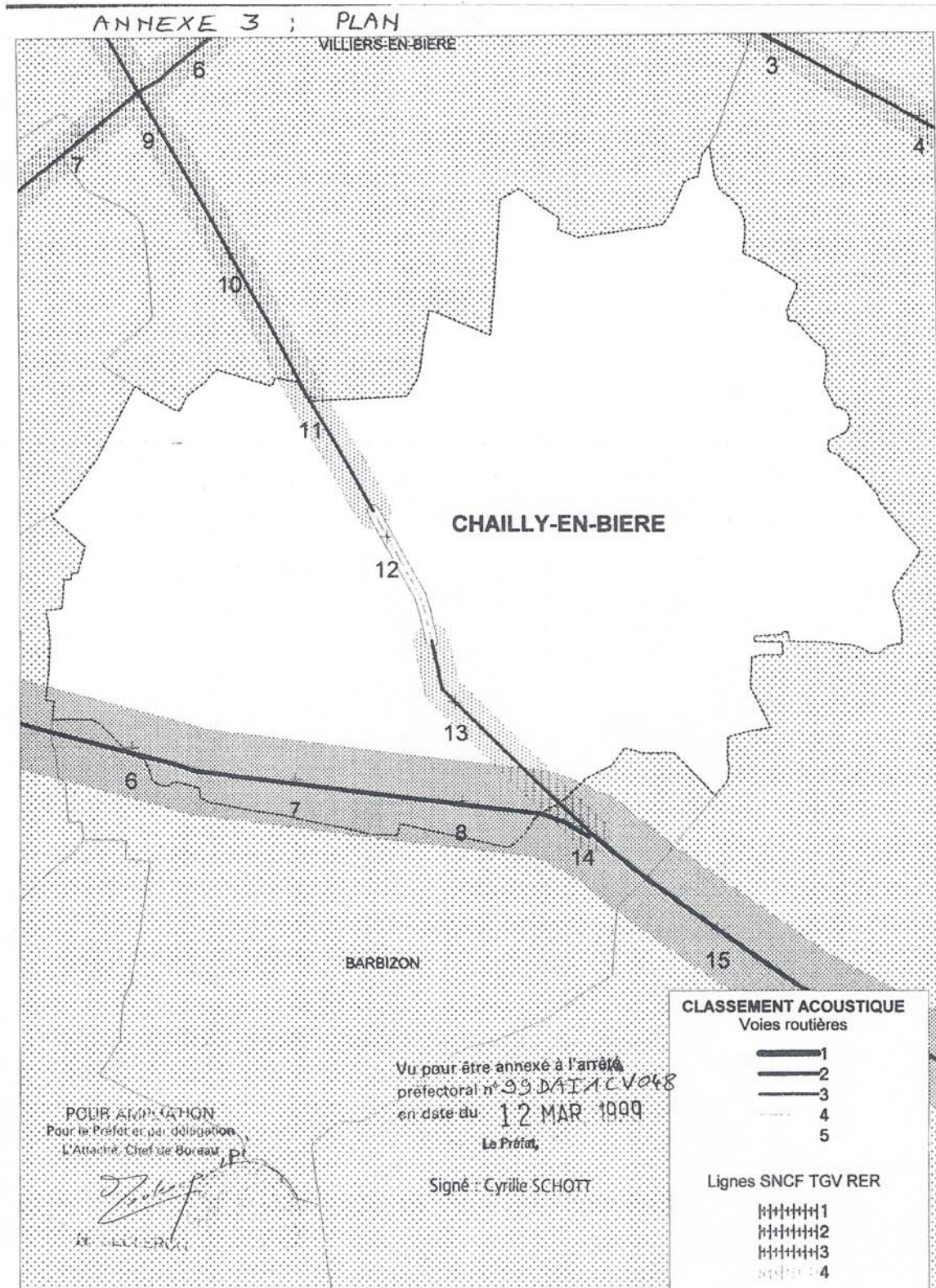
N. LECLERCO



Reçu par le Préfet de l'arrondissement  
Départemental n° 99 DAIACV048  
en date du 12 MAR. 1999

Le Préfet,

Signé : Cyrille SCHOTT



**DISPOSITIONS DE L'ARRETE PREFECTORAL N° 08 DAIDD EC 03 RELATIF AU CAPTAGE D'EAU N° 0258 6X 0056/F1 SIS AUTORISANT L'UTILISATION DE L'EAU EN VUE DE LA CONSOMMATION HUMAINE, DECLARANT D'UTILITE PUBLIQUE LES TRAVAUX DE PRELEVEMENT, DETERMINANT LES PERIMETRES DE PROTECTION.**

Chailly en Bière 1  
258-6-56



PREFECTURE DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale  
des affaires sanitaires et sociales  
de Seine-et-Marne

Arrêté préfectoral n° 08 DAIDD EC 03  
relatif au captage d'eau n° 0258 6X 0056/F1 sis sur la commune de CHAILLY EN  
BIERE  
autorisant l'utilisation de l'eau en vue de la consommation humaine,  
déclarant d'utilité publique les travaux de prélèvement,  
déterminant les périmètres de protection.

Le Préfet de Seine-et-Marne,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU les Directives du Conseil des Communautés Européennes n° 80/778/CEE du 15 juillet 1980 et n°98/83/CE du 3 novembre 1998 relatives à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine ;

VU le Code de la santé publique et notamment les articles L. 1321-1 à L. 1321-10, R. 1321-1 à R. 1321-63 ;

VU le Code de l'environnement et notamment les articles L. 214-1 à L. 214-8 et L. 215-13 ;

VU le Code Minier et notamment l'article 131 ;

VU le Code Général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme ;

VU le Code Forestier et notamment ses articles R. 412-19 à R. 412-27 ;

VU l'arrêté du 29 mai 1997 modifié relatif aux matériaux et objets utilisés dans les installations fixes de production, de traitement et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine ;

VU les arrêtés du 11 septembre 2003 portant application du décret 96-102 du 2 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables aux forages soumis à déclaration et aux prélèvements soumis à déclaration ou autorisation ;

VU le décret n° 2007-1581 du 07 novembre 2007 relatif aux servitudes d'utilité publique instituées en vue d'assurer la protection de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine et modifiant le code de la santé publique (dispositions réglementaires) ;

VU le SDAGE du Bassin Seine-Normandie ;

VU le Règlement Sanitaire Départemental ;

VU la délibération du 20 juin 2003 du Conseil Municipal de CHAILLY EN BIERE ;

VU l'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique du 12 juillet 2005 proposant la délimitation des périmètres de protection pour le forage de la commune de CHAILLY EN BIERE et les prescriptions s'y rapportant ;

VU l'arrêté préfectoral n° 07 DAIDD EC 007 du 16 avril 2007, prescrivant dans la commune de CHAILLY EN BIERE, du 10 mai 2007 au 2 juin 2007 inclus, l'ouverture conjointe de :

- l'enquête sur l'utilité publique de la dérivation des eaux souterraines et de l'instauration des périmètres de protection autour du captage d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine de CHAILLY EN BIERE,
- l'enquête parcellaire ;

VU les résultats des enquêtes conjointes et le procès-verbal du Commissaire Enquêteur en date du 21 juin 2007 ;

VU le rapport au Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques de Seine-et-Marne du 18 mars 2008 ;

VU l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques de Seine-et-Marne dans sa séance du 30 avril 2008 ;

**CONSIDERANT** que le captage de CHAILLY EN BIERE réalisé en 1962 est utilisé depuis en vue de la consommation humaine et constitue la seule ressource en eau de la commune ;

**CONSIDERANT** que le captage est situé sur un terrain boisé, propriété de l'Etat (Office National des Forêts, forêt domaniale de FONTAINEBLEAU) dont la commune de CHAILLY EN BIERE a la jouissance par convention avec l'O.N.F. ;

**CONSIDERANT** que le captage relève de la procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau ;

**CONSIDERANT** que l'avis du Commissaire Enquêteur est favorable ;

**CONSIDERANT** que la mise en place de périmètres de protection autour du captage d'eau destinée à la consommation humaine de CHAILLY EN BIERE est indispensable à la préservation de la qualité de l'eau distribuée à la collectivité ;

**SUR** proposition du Secrétaire Général de la préfecture de Seine-et-Marne ;

**ARRETE****Article 1. - Objet du présent arrêté**

Les dispositions du présent arrêté ont pour objet :

- la déclaration d'utilité publique des travaux à entreprendre par la commune de CHAILLY EN BIÈRE en vue de la dérivation des eaux souterraines par le captage de CHAILLY EN BIÈRE ;
- la définition des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage de CHAILLY EN BIÈRE et des prescriptions s'y rattachant ;
- l'autorisation d'utiliser l'eau du captage de CHAILLY EN BIÈRE en vue de la consommation humaine.

La commune de CHAILLY EN BIÈRE sera désignée dans la suite de l'arrêté sous le terme "le demandeur".

**Article 2. - Référence et coordonnées du captage**

- Code banque de données du sous-sol (BSS) : 02586X0056/F1.
- Coordonnées en Lambert II étendu métriques :  
X = 621266  
Y = 2387136  
Z # + 79,85 RNG
- parcelle cadastrée : section AB n° 32, telle que définie sur le plan de délimitation annexé au présent arrêté.

Le captage susvisé sera désigné dans la suite de l'arrêté sous le terme "le captage".

**1<sup>ère</sup> partie - Autorisation d'utiliser l'eau en vue de la consommation humaine****Article 3. - Autorisation**

Le demandeur est autorisé à utiliser l'eau du captage en vue de la consommation humaine après traitement.

**Article 4. - Étapes du traitement**

Une stérilisation au chlore gazeux est effectuée au niveau des crépines. L'eau est refoulée directement vers le château d'eau d'une capacité de 600 m<sup>3</sup> (moins 120 m<sup>3</sup> de réserve incendie).

À l'issue du traitement, l'eau ne doit être ni corrosive, ni agressive.

**Article 5. - Volumes prélevés**

Les volumes prélevés au niveau du captage ne doivent pas excéder un débit horaire de 50 m<sup>3</sup>, un débit journalier de 1 000 m<sup>3</sup> et un débit annuel de 170 000 m<sup>3</sup>. Toute augmentation de débit doit être autorisée par arrêté préfectoral complémentaire après avis d'un hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique.

**Article 6. - Contrôle sanitaire**

Conformément à la réglementation en vigueur, la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales établit les lieux de prélèvements et le programme d'analyse du contrôle sanitaire de la qualité de l'eau.

Le demandeur est tenu de surveiller en permanence la qualité des eaux et, en particulier, l'efficacité du traitement.

Les projets de modification des installations et/ou de la filière de traitement doivent être portés à la connaissance du préfet.

## 2<sup>ème</sup> partie : Déclaration d'Utilité Publique

### Article 7. - Déclaration d'utilité publique

Sont déclarés d'utilité publique la dérivation des eaux souterraines et l'établissement de périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée autour du captage d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine de la commune de CHAILLY EN BIÈRE, tels qu'ils figurent sur les plans de délimitation et l'état parcellaire ci-annexé.

## 3<sup>ème</sup> partie : Périmètre de protection : délimitation et prescriptions

### Article 8. - Délimitation des périmètres de protection

Trois périmètres de protection sont instaurés autour du captage pour en assurer la protection immédiate, la protection rapprochée et la protection éloignée.

#### 8.1 Périmètre de protection immédiate

Le périmètre de protection immédiate est constitué par un carré de 20 m de côté axé sur le forage et sis sur la parcelle :

section AB n° 32 en partie, lieu-dit "Le Bois de l'Épine", de la commune de CHAILLY EN BIÈRE.

Ce périmètre est défini sur le plan de délimitation annexé au présent arrêté.

#### 8.2 Périmètre de protection rapprochée

Le périmètre de protection rapprochée, tel que défini sur le plan annexé au présent arrêté, comprend les parcelles suivantes :

section AB n° 31 en totalité, section AB n° 32 en totalité, section AB n° 35 en totalité, section AB n° 36 en totalité ;

Ce périmètre est défini sur le plan de délimitation annexé au présent arrêté.

#### 8.3 Périmètre de protection éloignée

Le périmètre de protection éloignée est instauré sur les terres agricoles situées au Sud du périmètre de protection rapprochée, en amont hydraulique du captage et constitué par la parcelle section AB n° 34. Actuellement autorisée pour l'épandage de boues de la station d'épuration de DAMMARIE LES LYS ;

Ce périmètre est défini sur le document cartographique annexé au présent arrêté.

### Article 9. - Prescriptions

Les prescriptions définies ci-dessous pour les 3 périmètres de protection s'ajoutent aux dispositions fixées par la réglementation générale.

#### 9.1 Périmètre de protection immédiate

L'objet prioritaire de ce périmètre est d'éviter toute perspective d'infiltration de polluants au niveau de l'ouvrage.

Le périmètre de protection immédiate doit rester clos et régulièrement entretenu. La clôture d'une hauteur suffisante, pour empêcher le passage de l'Homme et de l'Animal, est montée sur des poteaux imputrescibles. A défaut, la clôture actuelle incluant la parcelle AB 31 et une partie de la parcelle AB 32 devra être conservée et entretenue afin d'offrir une protection équivalente.

Cette clôture ne pourra être édifiée que dans la mesure où aucune fondation n'est mise en œuvre. L'entrée est cadenassée ou fermée par tout autre moyen assurant une protection au

moins équivalente. Un système d'alarme anti-intrusion reporté protégeant les installations devra être mis en place.

A l'intérieur de ce périmètre sont interdits toutes activités, circulations, constructions, stockages et dépôts en dehors de ceux nécessités par l'exploitation ou l'entretien des installations de captage, et par le traitement de l'eau. A partir de la parcelle section AB n° 31 (château d'eau et chemin d'accès) on devra pouvoir accéder au captage avec des véhicules motorisés en cas d'intervention.

La parcelle appartient à l'Office National des Forêts, elle est située dans la forêt de FONTAINEBLEAU qui est classée "Forêt de protection" s'opposant à tout défrichement. La parcelle restera donc boisée, mais les repousses et taillis seront ôtés pour éviter la croissance d'arbres de haute futaie dont le développement des racines pourrait endommager les installations. En lieu et place des taillis ôtés, le terrain sera enherbé et régulièrement fauché avec enlèvement des coupes.

La croissance de la végétation est limitée exclusivement avec des moyens mécaniques. L'utilisation de tout engrais aussi bien chimique que naturel, de produits dés herbants, d'hydrocarbures ou toute matière considérée comme polluante, est interdite. Le stockage des dites matières y sera prohibé à l'intérieur comme à l'extérieur des installations. Le pacage et le parage des animaux sont interdits.

### 9.2 Périmètre de protection rapprochée

Dans ce périmètre, sans préjudice du Code forestier, sont interdits ou réglementés toutes activités, installations, travaux, dépôts, ouvrages, aménagements ou occupations des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux captées.

Les activités susceptibles de nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux captées ne figurant pas dans les listes d'activités interdites ou réglementées ci-dessous seront soumises pour avis à la MISE.

#### 9.2.1. Activités interdites

Sont notamment interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- le remblaiement des excavations ou des carrières existantes ;
- la création de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, tous dépôts de fumier, purin, pulpe, matière fermentescible, matière inflammable, hydrocarbures, produits chimiques ou radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- l'épandage ou l'infiltration des lisiers, des eaux usées d'origine industrielle et ménagère, des eaux vannes et des matières de vidange ;
- la recherche pétrolière ;
- le passage de canalisations pétrolières ou de collecteurs d'eaux usées ;
- l'installation de cimetière ;
- les installations agricoles requérant l'autorisation des services de l'Etat ;
- tout forage y sera interdit sauf s'il s'agit d'un ouvrage de remplacement au captage actuel.

#### 9.2.2 Activités réglementées.

- les travaux de voirie sur les portions qui traversent ou délimitent le périmètre de protection rapprochée seront soumis pour avis à la MISE et ne devront mettre en œuvre que des techniques et matériaux compatibles avec la protection de l'aquifère.

#### 9.2.3 Prescription particulière.

- l'ancien forage au calcaire de Brie situé sous le château d'eau sera comblé par cimentation dans un délai de deux ans suivant la date de signature de l'arrêté. Une déclaration préalable contenant les modalités techniques de rebouchage devra être transmise à la Direction départementale de l'agriculture et de la forêt deux mois au

moins avant le début des travaux. Un compte-rendu de fin de travaux sera adressé à la Direction départementale de l'agriculture et de la forêt dans les deux mois qui suivent la fin des travaux.

### 9.3 Périmètre de protection éloignée

Dans ce périmètre, toute activité ou fait pouvant conduire à une communication directe avec l'aquifère capté ou avec l'horizon géologique qui le protège, sera soumis à l'avis de la MISE, et ce, afin de prescrire les dispositions éventuellement nécessaires pour prévenir les risques présentés vis-à-vis des eaux captées.

Les activités ci-dessous sont réglementées :

- la création de nouveau forage devra être réalisée dans les règles de l'art ; l'isolation des terrains devra pouvoir être prouvée à l'issue des travaux ;
- tous les forages utilisés doivent être conçus de sorte à interdire toute introduction de quelque nature que ce soit, notamment par malveillance ;
- tous les forages inutilisés doivent être rebouchés en totalité avec des matériaux imperméables ou bien être mis en sécurité (c'est-à-dire munis d'une fermeture rendant impossible l'introduction de matériaux étrangers comme notamment une dalle de béton ou une plaque métallique soudée suffisamment épaisse) ;
- l'épandage de boue de station d'épuration devra être parfaitement conforme à la réglementation.

## 4<sup>ème</sup> partie : Dispositions générales

### Article 10. - Publicité et Information des tiers

Le présent arrêté sera notifié sans délai au maire de la commune de CHAILLY EN BIÈRE.

Le présent arrêté sera par les soins et à la charge de la commune de CHAILLY EN BIÈRE :

- notifié sans délai aux propriétaires des terrains concernés par le périmètre de protection immédiat et rapprochée. Dans le cas où le propriétaire ne pourrait être atteint, la notification est faite au fermier, locataire, gardien ou régisseur de la propriété ou, à défaut, au maire de la commune où se trouve celle-ci ;
- inséré, sous forme d'un avis par voie de presse, dans deux journaux locaux ou régionaux par les soins du Préfet et aux frais de la commune de CHAILLY EN BIÈRE.

Le maire de la commune de CHAILLY EN BIÈRE transmettra à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales une note sur l'accomplissement de ces formalités dans les six mois.

Le présent arrêté est, par les soins et à la charge de la commune de CHAILLY EN BIÈRE :

- affiché en mairie pour y être consulté pendant une durée minimum de deux mois ;
- annexé avec ses documents graphiques au Plan Local d'Urbanisme ou à la carte communale, dans un délai d'un an après la date de signature du présent arrêté, conformément au Code de l'Urbanisme.

Un extrait de cet acte est adressé par le bénéficiaire des servitudes à chaque propriétaire intéressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.



«Les maires des communes concernées conservent l'acte portant déclaration d'utilité publique et délivrent à toute personne qui le demande les informations sur les servitudes qui y sont rattachées».

Le maire de la commune de CHAILLY EN BIÈRE informera sans délai le préfet de Seine-et-Marne de l'accomplissement de ces formalités.

Le présent arrêté sera inséré au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de Seine-et-Marne.

**Article 11. - Recours**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Les recours peuvent revêtir les formes suivantes :

- soit gracieux, adressé à Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne - Rue des Saints Pères - 77010 MELUN cedex,
- soit hiérarchique, adressé au Ministère de la santé et des solidarités - 8 avenue de Ségur - 75350 PARIS 07 SP,
- soit contentieux en saisissant le Tribunal Administratif de MELUN - 43, rue du Général de Gaulle - Case postale n° 8630 - 77008 MELUN CEDEX.

Dans les deux premiers cas, le silence de l'Administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux ne court qu'à compter du rejet implicite de l'un de ces deux recours.

Tout recours doit être adressé en recommandé avec accusé de réception.

**Article 12.- Exécution, ampliation :**

- M. le Secrétaire Général de la Préfecture de Seine-et-Marne,
- M. le Maire de CHAILLY EN BIÈRE,
- M. le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt de Seine-et-Marne,
- Mme la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales de Seine-et-Marne,
- M. le Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche de l'Environnement,
- M. le Directeur Départemental de l'Équipement,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont ampliation leur sera adressée ainsi qu'à :

- M. le Directeur du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (Ile de France),
- M. le Directeur Régional de l'Environnement,
- M. le Directeur de l'Agence de l'Eau Seine Normandie,



- M. le Président de la Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne,
- M. le Président du Conseil Général, DEE,
- M. LAUVERJAT, Coordonnateur départemental des hydrogéologues agréés.

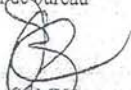
DDAS: 77011 DIRECTION  
110

19 MAI 2008

	Attrib.	Info.
Bureau		
Cofe (D. des. cont.)		
Administration générale		
Prévention		
Créat.		
Contrôle		
Chef du pôle sanitaire		
ASP		
Établissements de santé		
Personnes handicapées		
Santé environnement		
Chef du pôle social		
Action sociale		
Personnes âgées		

Melun, le 14 mai 2008  
Le Préfet  
Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général

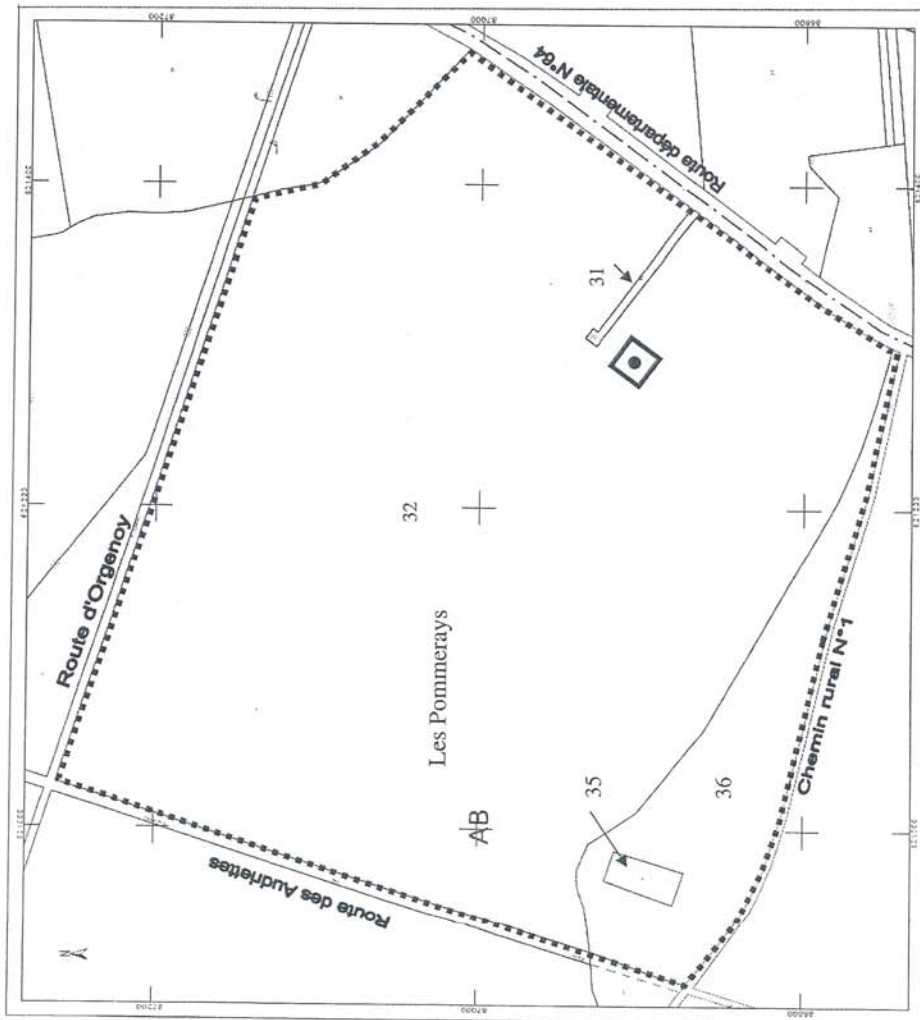
signé : Francis VUIBERT

Pour ampliation  
Pour le Préfet et par délégation  
Le chef de bureau  
  
Brigitte CAMUS

ANNEXES de l'arrêté préfectoral n° 08 DAIDD EC 03. (consultables à la Préfecture de Seine-et-Marne et à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales de Seine-et-Marne).

- Carte de localisation du captage (extrait de la carte IGN au 1/25 000).
- Plan parcellaire (périmètres de protection immédiate et rapprochée).
- Carte de délimitation du périmètre de protection éloignée.




MU pour être annexé à l'arrêté préfectoral N° 08 DPAIDD EC 03 en date du 14/05/2008

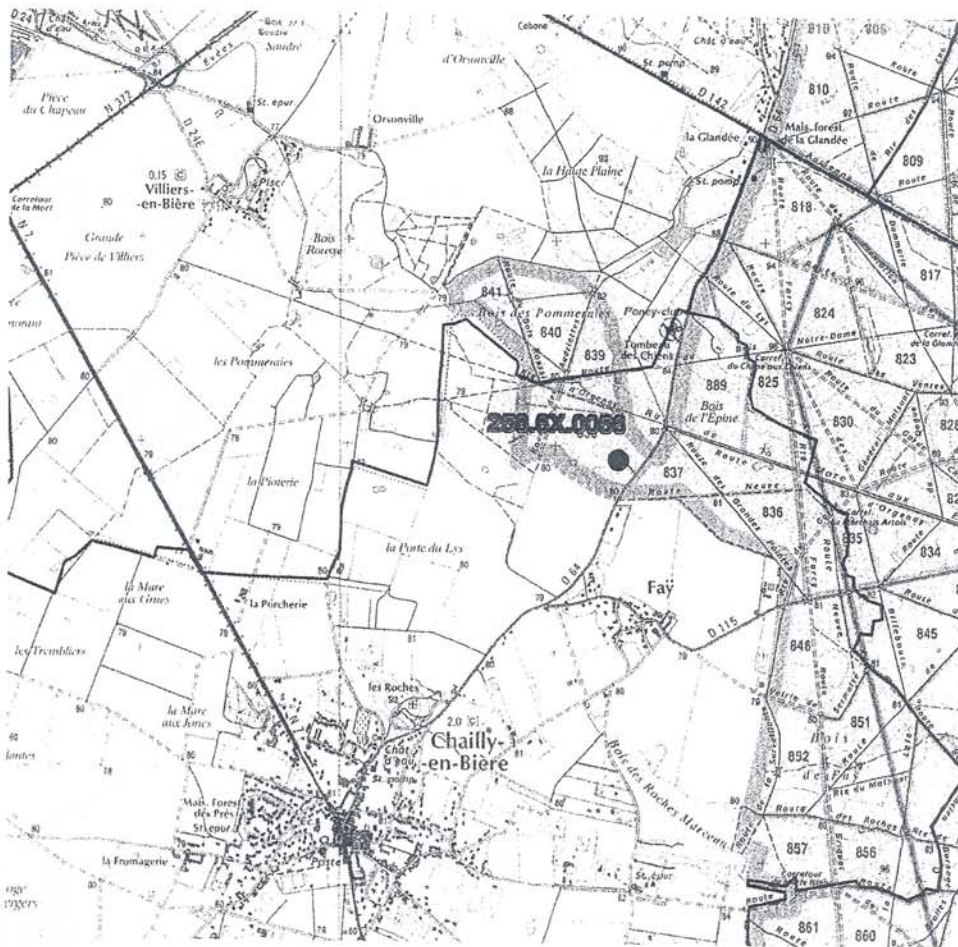


**Périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage de Chailly-en-Bière**

D'après extrait du plan cadastral de Chailly-en-Bière

Echelle de reproduction : environ 1/3500

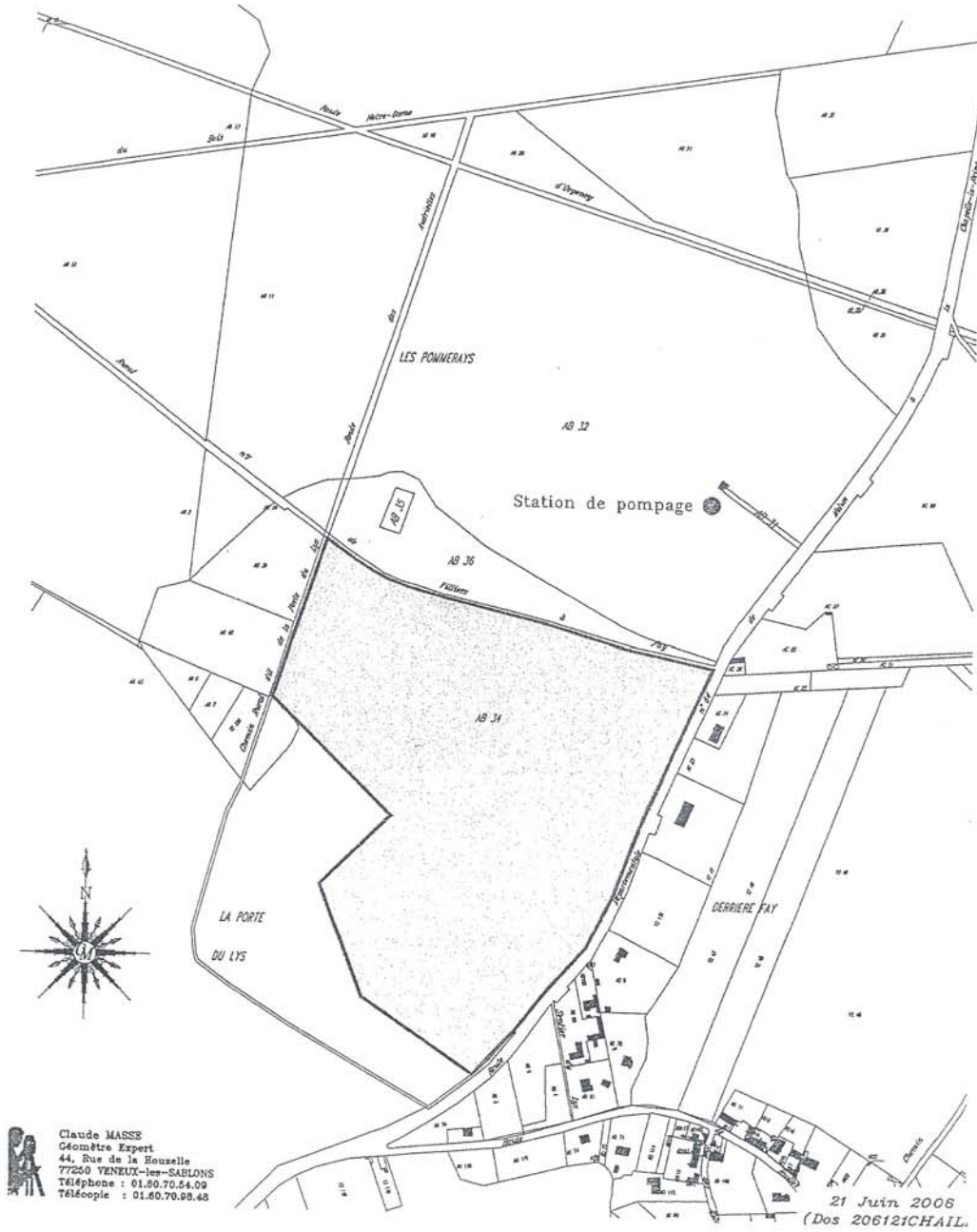
-  Périmètre de protection rapprochée
-  Périmètre de protection immédiate
-  Captage



### Localisation du captage de Chailly en Bière

Vu pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral N° 08 DAIDD EC 03  
en date du 14/05/2008

Département de Seine et Marne  
**Syndicat des Eaux de Chailly-en-Bière**  
 Périmètre de protection éloignée  
 Plan de situation sur extrait cadastral  
 Echelle 1 / 5000



Vu pour être annexé à l'arrêté  
 préfectoral N°08 DAIDD ECO3  
 en date du 14/05/2008

**NUANCIER**

---

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

# Les enduits



© 2019, Mairie de Chailly en Bière, 11 rue de la République, 69100 CHAILLY EN BIÈRE

707010	608005	708010	808010	809005	609005
757010	707020	707030	757020	608020	708020
707040	757040	758050	808040	758030	758040
708020	708040	709020	758020	859020	809020
808020	908020	808020	808020	859020	809020
908010	758020	609015	759010	709010	809010
7500	607005	608005	708010	8500	9000
505010	305030	306020	707010	408010	609005
505020	306020	406020	608010	608020	609015
506040	506020	406030	407020	607020	707020
504050	404020	602020	505030	405020	505040
2208010	1307020	1508010	1508020	2208005	2208005

*Tonalités des enduits utilisés plus spécifiquement avec la meulière*

*Tonalités des enduits utilisés plus spécifiquement pour les constructions années 30*

# Les pierres



© 2019 Mairie de Chailly en Bière

757010	707010	608005	808005	708010	608010
1006005	606020	757020	857010	808010	608020
806005	806010	907010	807005	858010	908010

Tonalités des grès

708020	709010	629005	809005	809010	809020
758020	808020	808030	759010	859010	859020

Tonalités des calcaires

504010	404030	604040	504040	504050	505030
604030	704040	705030	605040	505040	506030
705050	705040	606050	606040	756030	707030
706020	606030	706050	756040	707050	707040
706030	706040	806050	807050	757040	758050

Tonalités des meulière:



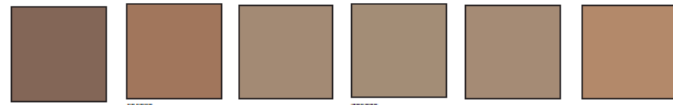
# Les encadrements bandeaux, chaînes et corniches



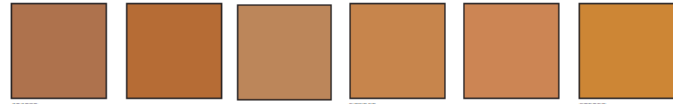
© 2014, Mairie de Chailly en Bière - 1, rue de la République - 01200 Chailly en Bière



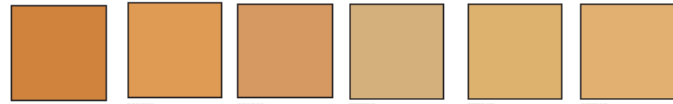
© 2014, Mairie de Chailly en Bière - 1, rue de la République - 01200 Chailly en Bière



402010 404020 605010 705070 505010 505020

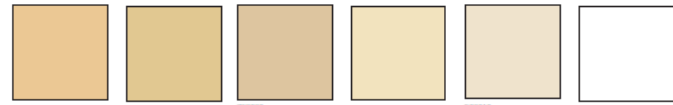


404020 504040 505030 505040 405040 605050

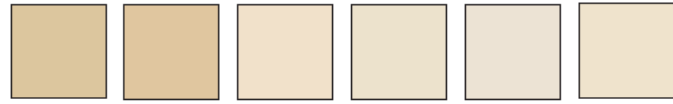


505050 506050 506040 707030 707040 607040

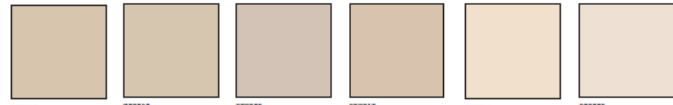
Tonalités des éléments de brique



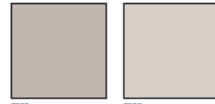
708030 808030 708020 808020 809010 0



808020 708020 709010 909010 809005 809010



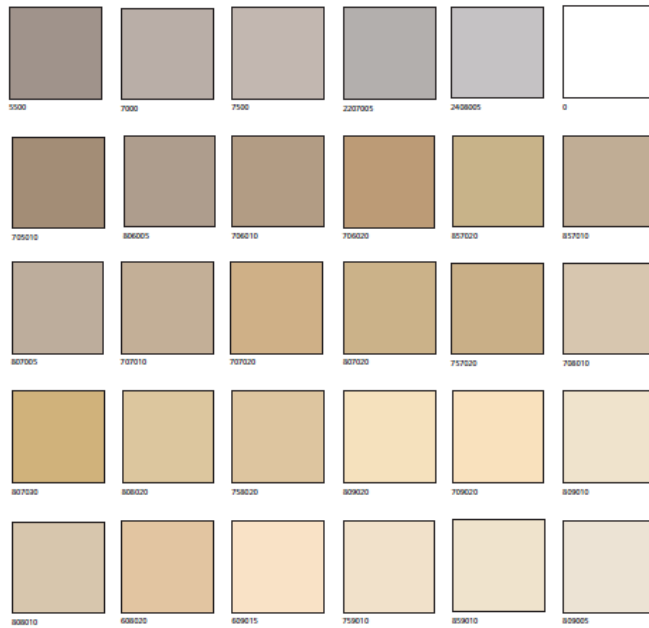
808010 708010 608005 608010 709010 609005



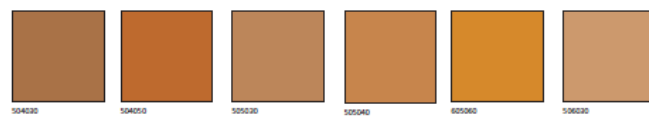
700 8500

Tonalités des éléments enduits

## Les soubassements



Tonalités des éléments enduits



Tonalités des éléments enduits associés aux meulières

# Les fenêtres, volets et portes



© 2018, M. BÉGIN, N. BÉGIN, L. BÉGIN, P. BÉGIN

902010	403010	6500	7500	9000	0
203020	203040	203030	203045	204030	204040
403020	403040	404030	404040	404050	404060
403020	505050	405040	305020	305030	306030
704020	405020	405030	506030	507020	607020
702020	704030	606030	606040	707040	809030
709030	609020	709020	809020	859030	859020
608010	708010	808010	609015	759020	609025
759010	709010	809010	809025	859010	809010

## Les fenêtres, volets et portes



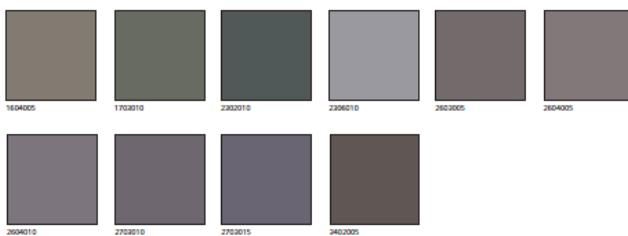
© P. BAILLON - M. B. / P. BAILLON - M. B.

1403005	1403010	1405020	1305020	1306020	1407020
1603025	1604050	1604025	1606020	1506020	1309020
1803025	1703025	1604020	1606015	1508010	1609010
1703025	1704030	1704040	1706040	1706025	1707020
2003022	2004040	1805040	1804050	1808015	1809010
1903025	1905020	2006020	2204020	2405020	2108015
2402022	2702029	2703040	2504020	2503025	2405020
2604015	2704020	2605020	2606020	2506015	2507020

## Les toitures



Tonalités des tuiles



Tonalités des ardoises

## NUANCIER « CONSTRUCTIONS AGRICOLES »

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

Les références du nuancier générique RAL sont utilisées pour présenter les différents tons. Ce choix de référence permet de demander une couleur équivalente chez le fabricant de peintures ou d'enduits.

**Pour les bardages**  
**Les couleurs de façade et de menuiseries**

	Les marrons	Les bruns rouges	Les bruns dorés	Les bruns grisés	Les beiges grisés	Les neutres
référence couleurs						
référence nuancier*	405030	406030	757020	758020	858010	608010
	404020	404030	707030	707020	807020	708010
	403010	303045	605030	606020	706020	807005
	7003	7006	7013	755010	803010	

Les teintes 758020, 858010, 608010 sont uniquement réservées dans le cas d'un environnement principalement bâti.

**Pour les parties enduites**

	référence couleurs	référence nuancier*
<b>Les clairs</b>		609005
		759010
<b>La teinte 9000 est uniquement réservée aux encadrements de fenêtre</b>		9000
		808020
		809010
<b>Les gris colorés</b>		608010
		758020
<b>Les foncés</b>		708010
		608020
		808010
		607010
		607020
		757020

toiture  
bardage  
menuiseries  
enduit

Nota : la qualité de reproduction de ce document reste garante de la bonne compréhension de l'étude.

Guide pour l'intégration des NOUVELLES CONSTRUCTIONS - 2010 | 25